

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	24
Patti.....	24
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27

Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	34
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2025 del R.G.E.	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 68.265,35	40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.150,35	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 8, interno 13, piano 3.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 10, interno 9, piano 2.....	42



All'udienza del 14/05/2025, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 3358380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2025 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 Mainoso 8, interno 13, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 10, interno 9, piano 2



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 8, interno 13, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 13 del civico 8 di Via Mainoso, strada collinare sulla sponda destra del torrente Polcevera, che costituisce prosecuzione di Via alla Stazione di San Quirico. Quest'ultima si dirama da Via Fiorenzo Semini, arteria di scorrimento veloce parallela al greto del torrente. La via risulta oggi compresa nella nuova Circonscrizione V Valpolcevera, vecchia Circonscrizione Pontedecimo e fa capo al nucleo storico di San Quirico che fu Comune autonomo fino al 1926 quando venne annesso alla Grande Genova.

L'immobile, insieme al gemello civico 10, risulta edificato nella parte alta della via prospettante su un ampio spiazzo privo di sbocco veicolare.

All'appartamento è annesso quale pertinenza un box, indicato con il n. 2, posto in autorimessa condominiale coperta, identificata con il numero civico 8A di via Mainoso.

Il contesto è molto tranquillo con una buona panoramicità, raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada in zona boschiva non edificata.

Nei pressi dell'edificio non vi sono attività commerciali; per tutti i servizi occorre raggiungere il fondovalle costellato da attività terziarie e industriali che hanno continuato a svilupparsi nella zona dalla metà dell'Ottocento, dopo la costruzione della ferrovia Torino - Genova.

Il centro della delegazione di San Quirico si sviluppa prevalentemente sulla sponda sinistra del Polcevera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'alloggio è avvenuto in data 20/06/2025 alla presenza dell'affittuaria e del delegato di So.Ve.Mo.

L'immobile è stato realizzato da Cooperativa "fruite del contributo dello Stato - Art. 149 T.U. 28/04/1938 n.1165": a chiarimento dell'aspetto si allega l'atto di assegnazione dell'alloggio al socio della cooperativa **** Omissis **** redatto dal notaio Riccardo Ridella in data 04/02/1977 Rep. n. 3178.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata nel fascicolo Certificazione notarile del 05/05/2025.

Relativamente ad alcuni aspetti segnalati nella Relazione, quali la provenienza dell'u.i. all'Esecutato per donazione e l'inclusione in un fondo patrimoniale tra coniugi, si sono compiuti ulteriori approfondimenti sia tramite scambio di informazioni e documenti con il Legale di Parte Procedente, sia con ulteriori ispezioni ipotecarie e reperimento di atti notarili.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, Esecutati nella presente procedura, come riportato in un atto di costituzione di un fondo patrimoniale redatto dal notaio F. D'Amore del 18/07/2019 repertorio 10533 (che comprendeva anche l'immobile in oggetto, poi estromesso con successivo atto stesso notaio del 22/01/2021 Rep. 1226), hanno contratto matrimonio con effetti civili in Genova in data 02/09/2000; nell'atto viene specificato che il matrimonio è stato trascritto nei Registri dello Stato Civile del Comune di Genova al n. 14 Parte II, Seria A, Ufficio 1, Anno 2006 e che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si allegano atto del notaio D'Amore (utile anche a specificare l'aspetto legato alla costituzione di fondo patrimoniale per cui si rimanda al Paragrafo "Precisazioni" della presente Perizia) e certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 23/09/2025.

CONFINI

L'Appartamento confina a nord con il vano scala, a est con altra u.i.; a sud mediante muro perimetrale ha affaccio con distacco verso il civ. 10 di via Mainoso; ad ovest, mediante muro perimetrale, ha affaccio sulla collina.

Inferiormente e superiormente confina con altre u.i.

Il box confina a nord con muro di separazione con posto auto n. 3; a est con corsia di accesso e manovra; a sud con muro di separazione con posto auto n. 1; a ovest con intercapedine. Confina, inoltre, superiormente con appartamenti e inferiormente con terreno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	59,20 mq	71,30 mq	1	71,30 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	6,90 mq	6,90 mq	0,30	2,07 mq	0,00 m	
Box	17,00 mq	18,00 mq	0,6	10,80 mq	3,23 m	S1
Totale superficie convenzionale:				84,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di stima è composto da:

- ingresso con superficie netta pari a mq. 4,30;
- sala con superficie netta pari a mq. 12,40, dotata di portafinestra con accesso al balcone con affaccio sul fronte ovest;
- cucina con superficie netta pari a mq. 12,00, dotata di portafinestra con accesso al balcone con affaccio sul fronte ovest;
- camera con superficie netta pari a mq. 18,30, dotata di finestra con affaccio sul fronte sud;
- corridoio di distribuzione con superficie netta pari a mq. 5,10 privo di affacci;
- bagno con superficie netta pari a mq. 5,90, dotato di finestra prospettante sul fronte sud;
- ripostiglio, con superficie netta pari a mq. 1,20;
- balcone di superficie netta pari a mq. 6,90 con affaccio sul fronte ovest.

L'altezza interna netta è pari a ml. 3,00.

Risulta annesso all'appartamento un box in autorimessa condominiale, di superficie netta pari a circa mq. 17,00 con altezza netta interna pari a ml. 3,23 e porta di accesso avente luce netta pari a ml. 2,23 ed altezza 2,05 ml.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi.

Il posto auto coperto è stato valutato con superficie convenzionale al 60%, coefficiente ritenuto congruo per rapportare equamente la superficie del box al valore di mercato mantenendone l'unione con l'u.i. di cui costituisce pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/02/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq
Dal al 04/02/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 04/02/1977 al 19/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 04/02/1977 al 19/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 17 mq
Dal 19/02/1985 al 04/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq
Dal 19/02/1985 al 04/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 04/12/1991 al 08/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 04/12/1991 al 08/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq
Dal 08/03/2005 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 08/03/2005 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 516, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq
Dal 08/05/2008 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 1348, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 08/05/2008 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 1348, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq
Dal 18/06/2008 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 1348, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 78,14 Piano S1
Dal 18/06/2008 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 1348, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 320,20 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- 08/05/2008: variazione per modifica identificativo;
- 16/09/2025 data di aggiornamento della Visura Storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SQ	6	1348	13	4	A3	2	4 vani	71 mq	320,2 €	3	
SQ	6	1348	20	4	C6	2	17 mq	18 mq	78,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale in atti, datata 05/11/1971 (data presentazione 07/03/1973), si rileva per l'appartamento una sostanziale conformità nella distribuzione dei vani con solo lievissime imprecisioni grafiche parimenti rilevate nella planimetria di progetto.

Relativamente alle discrasie, per la loro entità e tipologia, non sembrerebbero necessarie correzioni grafiche. Si ritiene, però, opportuno sottolineare che l'immobile è stato recentemente oggetto di manutenzione ex Superbonus 110%: nella pratica di fine lavori sono presenti per alcune u.i. aggiornamenti catastali; in proposito l'ingegnere progettista specificava a mezzo mail che "l'aggiornamento catastale conseguente ai lavori che comportano variazioni di consistenza, categoria o rendita dell'unità immobiliare non rientra tra gli adempimenti condominiali, ma costituisce un obbligo individuale dei singoli proprietari, come previsto dagli articoli 3 e 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 e dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701. La normativa stabilisce infatti che la dichiarazione di variazione catastale (DOCFA) debba essere presentata dal titolare dell'immobile, tramite un professionista tecnico abilitato di sua fiducia. Pertanto, il nostro ufficio ha potuto procedere esclusivamente per i condomini che hanno formalmente conferito incarico, nel rispetto della normativa vigente e delle competenze professionali. Per gli altri proprietari, non avendo ricevuto incarico o autorizzazione, non è stato possibile redigere e trasmettere la relativa pratica, trattandosi a tutti gli effetti di adempimento di natura privata e personale".

Si segnala, pertanto, la necessità di procedere relativamente all'appartamento con presentazione di variazione presso l'Agenzia del Territorio di Genova mediante pratica DOCFA.

Relativamente al posto auto n. 2, si rileva che la planimetria catastale risulta non aggiornata con l'identificazione delle tramezze realizzate, come da progetto di variante, con la realizzazione di pareti a seguire le originarie perimetrazioni senza modifiche superficiali. Si segnala pertanto la necessità di procedere con la presentazione di pratica DOCFA.

Complessivamente, quindi, si indica un onere pari ad € 500,00.

PRECISAZIONI

I Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, Esecutati nella presente procedura, con atto redatto dal notaio F. D'Amore del 18/07/2019 repertorio 10533, hanno costituito un fondo patrimoniale comprendente tutti e quattro gli immobili oggetto della presente procedura; successivamente i beni in oggetto sono stati estromessi dal fondo con atto dello stesso notaio del 22/01/2021 Rep. 1226. gli atti citati si producono in allegato.

Si rimanda, inoltre, alle specifiche relative al paragrafo "Deprezzamenti" della presente perizia circa l'aspetto legato alla provenienza del bene per DONAZIONE del 2008 e l'aggiornamento delle spese condominiali di Amministrazione straordinaria da porre eventualmente in decurtazione.

PATTI

Si specifica che negli atti di compravendita dei beni oggetto della presente stima, le unità abitative e i box nei locali fondi dei rispettivi civici, hanno sempre seguito lo stesso iter; i rogiti tuttavia non sembrano dare atto di vincoli di pertinenzialità. L'Amministratore di Condominio si dichiarava non edotto circa eventuali vincoli e sul Regolamento dei Condominii non risultano specifiche in proposito; tuttavia, dalla documentazione di progetto reperita presso l'ufficio Visura del Comune di Genova, risulta sussistere un vincolo di pertinenzialità: risulta trascritto in data 23/02/1973 Reg. Part. 9838 n. 6439 atto di sottomissione a Rogito del notaio Riccardo Ridella di Genova, Coadiutore temporaneo del Notaio Giuseppe Moro, Rep. Not. 71896/12904 datato 20/02/1973. Nella stessa documentazione in atti del Comune (in particolare nel progetto 251 del 1966) risulta archiviata una istanza di spiegazione al Comune di Genova avanzata da un condomino, a mezzo del proprio legale, per avere chiarimenti "se il posto auto sito nei fondi della casa civico 8 di via Mainoso, in forza di atto di sottomissione a Rogito Notaio Ridella, sopracitato, debba ritenersi veicolato a pertinenza del solo caseggiato civico 8 o se detto vincolo di pertinenzialità debba intendersi esteso anche al caseggiato civico 10 di Via Mainoso". Con lettera Prot. n. 15289 del del 28/09/1998 (che si allega alla presente perizia) il Comune risponde specificando che "non appare effettivamente chiaro se gli spazi adibiti a posti auto nei fondi dei Civv. nn. 8 e 10 di Via Mainoso siano comuni ad entrambi i caseggiati oppure no" concludendo che "Il sig. (istante) potrà vincolare a pertinenza del proprio appartamento sito nel civico 10 di via Mainoso il posto auto attualmente di pertinenza del civico 8 esclusivamente ove venga dimostrato che la quota di parcheggi pertinenziali di quest'ultimo civico sia comunque pari o eccedente la quantità minima prevista dall'art. 2 della L. 122/89 e acquisisca l'assenso allo svincolo da parte dell'assemblea condominiale".

Non avendo reperito altra posteriore documentazione a chiarimento o decadenza del vincolo, sulla base di quanto sopra esposto, nella formazione dei lotti gli appartamenti vengono legati ai box dei rispettivi fondi.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato e dichiarato abitato. Risultavano essere stati effettuati alcuni interventi di ammodernamento, quali la sostituzione degli infissi, delle avvolgibili e della porta caposcala, nonché la parziale revisione dell'impianto elettrico (non sono state consegnate certificazioni). Nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento appare discreto; permane evidente l'opportunità di effettuare interventi sulle finiture in rispetto agli attuali standard abitativi.

In relazione alle parti comuni, pareti e soffitti del sistema atrio-vano scala non presentano problematiche particolarmente rilevanti anche se risulterebbero opportuni interventi di ritinteggiatura e sistemazione impianti.

In riferimento alle facciate ed alla copertura si rileva che il condominio è stato oggetto di recentissima completa manutenzione nell'ambito di Superbonus 110% con posa in opera di cappotto e coibentazione a tetto.

L'autorimessa in cui è collocato il posto auto n. 2 risulta in discrete condizioni di conservazione; non sono state segnalate problematiche particolari, ma risulta evidente una certa trascuratezza manutentiva unitamente a finiture originarie non particolarmente curate.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta inserito in Condominio.

L'accesso avviene dal portone posto a quota rialzata rispetto alla sede stradale raggiungibile con scala ad unica rampa.

L'area antistante l'immobile presenta ampie possibilità di libero parcheggio; l'Amministratore dichiarava non esservi aree esterne riservate o in uso a specifiche proprietà.

Il portone, preceduto da una modesta area comune delimitata lateralmente dai muretti di divisione delle proprietà private dei giardini degli appartamenti al piano terra, è di tipo metallico di foggia recente. Esso immette in un atrio non molto ampio dove una prima rampa di scale conduce al ballatoio da cui si diparte il vano scala e l'ascensore. Le finiture sono connotate da un rivestimento marmoreo identico per pareti e pavimento; detta pavimentazione viene ripresa nei ballatoi di tutti i piani; le rampe presentano pedate in marmo con alzate intonacate e risultano protette da ringhiera metallica di semplice fattura. Le pareti del vano scala sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

L'Amministratore comunicava che il condominio ha in uso la strada privata di accesso agli edifici, sulla quale insistono un certo numero di parcheggi liberi a disposizione di tutti i condomini.

Il box n. 2 è inserito in autorimessa che occupa il piano basamentale del Condominio; risulta dotata di due accessi protetti da porte basculanti, sui fronti nord e sud della costruzione. Le aree di manovra sono comode, pavimentate in battuto di cemento; le porte di tutti i box sono metalliche di tipo basculante; a soffitto corrono impianti condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a struttura in cemento armato risalente alla fine degli anni Sessanta, con pareti di tamponamento in laterizi.

Nell'ambito di un intervento di efficientamento afferente al Superbonus 110% l'involucro è stato termicamente isolato in parte esclusivamente tramite cappotto, in parte tramite cappotto ed insufflaggio nell'intercapedine.

L'immobile, edificato su un alto basamento corrispondente al piano dei box, presenta pianta a forma rettangolare, a 4 piani fuori terra oltre attico e risulta concluso da copertura in parte piana ed in parte a falde con manto in laterizi, caratterizzata da balconi a pozzo. Parimenti ai fronti anche la copertura è stata oggetto di intervento con messa in opera di pannelli coibenti. I fronti sono intonacati e tinteggiati nel tono del rosa pesca con risalto dei sotto finestra giocati sull'alternanza del rosso mattone e bianco. I fronti principale e retro presentano ampie balconate, mentre i laterali risultano esclusivamente finestrati.

La quota di accesso al vano scala viene raggiunta mediante una rampa che si diparte direttamente dal piano strada.

La zona basamentale risulta finita con intonaco stollato; su di essa si aprono due ampi varchi protetti da porte basculanti di accesso all'autorimessa, in particolare all'area comune di manovra su cui aprono le porte dei singoli box.

La porta caposcala dell'appartamento interno 13 è di tipo blindato.

I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in graniglia in seminato di diverse tonalità; il pavimento del bagno presenta un rivestimento in vinilico applicato sul pavimento originale. Le porte interne di semplice foggia sono di colore nero. Le pareti del bagno e della cucina presentano rivestimento in piastrelle coeve alla costruzione dell'immobile.

Il servizio igienico, con finestra, è dotato di wc con cassetta di cacciata a sospensione in esterno, bidet, lavabo, vasca con protezione in policarbonato.

Sulla muratura perimetrale della sala risulta murata una piccola cassaforte.

Il balcone presenta piastrelle in gres di colore grigio posato in occasione della recente manutenzione.

Tutti i serramenti esterni sono di moderna tipologia in PVC a doppio vetro protetti da avvolgibili in PVC. L'unità immobiliare gode di buona luminosità naturale: la finestra a sud della camera risulta leggermente penalizzata nella visuale verso il condominio frontistante anche se la differenza di altezza non pregiudica la luminosità del

loCALE; il balcone su cui porgono sala e cucina ha affaccio sulla collina con una fascia a prato ben curata che precede un boschetto.

A livello impiantistico condominiale si segnala che nell'ambito dell'intervento di efficientamento è stata prevista la sostituzione del generatore di calore con generatori termici modulari a condensazione ad alta efficienza.

L'u.i. è dotata dei consueti impianti. L'impianto elettrico risulta solo in parte revisionato, ma non sono state consegnate certificazioni.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con contabilizzatori di calore; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a caldaia murale di cui non è stato fornito libretto di manutenzione. Risultava presente una unità interna di condizionamento dichiarato messo in opera dall'attuale conduttore. Non è presente impianto di allarme;

è presente antenna televisiva centralizzata.

Al bene risulta annesso un box, identificato con il n. 2, inserito in autorimessa condominiale, costituita da un solo piano circa corrispondente alla quota della strada carrabile. L'accesso all'autorimessa avviene mediante due porte che immettono nella corsia di manovra comune. I singoli box che la compongono sono tutti dotati di porta basculante. Il pavimento dell'autorimessa è realizzato in battuto di cemento; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco. Il pavimento del box è in piastrelline di gres rosso, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco. L'apertura della porta è di tipo manuale; il box è dotato di impianto elettrico in canalina esterna, dichiarato non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato; come riportato nel verbale di sopralluogo redatto da So.Ve.Mo, la signora che dimorava nell'immobile dichiarava di non essere residente presso l'u.i., ma di abitarci senza contratto di locazione, unitamente al compagno ed alla figlia minore. In data 23/09/2025, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova comunicava che al civ. 8 int. 13 di Via Mainoso non risulta essere registrato alcun soggetto residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1991 al 08/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riccardo Ridella	04/12/1991	36619	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	11/12/1991	12544	
Dal 08/03/2005 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	01/12/2005	25	
Dal 18/06/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Ansaldo	18/06/2008	54803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/06/2008	24279	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si rileva che nella certificazione notarile agli atti della procedura viene segnalato che non risulta trascritta l'accettazione di eredità da **** Omissis **** alla figlia **** Omissis **** (**** Omissis **** deceduto il giorno 08/03/2005, senza aver redatto testamento, lasciava a succedergli l'unica figlia, essendo premorta la moglie **** Omissis ****); tuttavia atteso che con successivo atto la sig.ra **** Omissis **** trasferiva il bene per donazione al proprio figlio, cui seguiva voltura catastale, si configura un atto/comportamento di accettazione tacita dell'eredità.

Altro aspetto da segnalare afferisce alla provenienza del bene all'attuale proprietario ed Esecutato per

DONAZIONE formalizzata con atto del 18/06/2008 a rogito Edmondo Ansaldo Rep. 54803: si allega alla presente perizia l'atto di donazione quale provenienza del bene.

In riferimento alla proprietà del bene antecedente al 04/12/1991 si rileva che:

- il bene è pervenuto in piena proprietà a **** Omissis **** per acquisto dalla propria figlia ##Teotino Maria (che alla morte del padre ne ritornerà in pieno possesso) con atto di compravendita notato R. Ridella del 04/12/1991 (visionato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova);
- la modalità con cui l'immobile è divenuto in possesso della sig.ra **** Omissis **** prima della vendita al proprio padre viene ricostruita come ipotesi in quanto gli atti sembrano avere in proposito alcune indeterminanze;
- con atto notaio Ridella del 26/02/1985 (visionato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova) il sig. **** Omissis **** (proprietario dell'immobile in forza di assegnazione del bene dalla "Mutua Cooperativa di Lavoro S.I.A.C. - atto in allegato), vendeva alla propria moglie **** Omissis **** 1/2 del bene in oggetto. Nell'atto non si specifica se l'acquirente fosse o meno già proprietaria dell'altra metà del bene e tale informazione non viene esplicitata neppure nelle provenienze indicate nell'atto successivo con cui la sig.ra **** Omissis **** vende l'immobile. Nella Visura Storica l'atto di provenienza dell'immobile alla sig.ra **** Omissis **** viene indicato come l'atto del notaio R. Ridella del 19/02/1985 Rep. 15249: tale atto, visionato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova, risulta in realtà essere un documento con cui i coniugi scelgono il regime di separazione dei beni, circostanza che fa presumere che precedentemente fossero sposati in regime di comunione dei beni e che, pertanto, metà del bene fosse già in possesso della sig.ra **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 29/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 02/08/2024
Reg. gen. 27533 - Reg. part. 3797
Importo: € 395.365,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 395.365,73

Trascrizioni

- **Donazione accettata**
Trascritto a Genova il 23/08/2008

Reg. gen. 24279 - Reg. part. 15773

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

Contro **** Omissis ****

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Genova il 23/07/2019

Reg. gen. 24947 - Reg. part. 18795

Note: I sigg.ri **** Omissis **** costituivano fondo patrimoniale comprendente gli immobili in oggetto.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/04/2025

Reg. gen. 14536 - Reg. part. 11574

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia parziale**

Trascritto a Genova il 02/02/2021

Reg. gen. 3352 - Reg. part. 329

Note: - con atto notaio f. D'Amore (in allegato) i sigg.ri **** Omissis **** estromettono i beni in oggetto dal fondo patrimoniale precedentemente costituito con atto stesso notaio (in allegato).

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale

2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Tale zona corrisponde a “parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica”. Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: “servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita”.

L'area risulta soggetta a vincolo idrogeologico.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939) - Tav. di riferimento n. 7 (si segnala che nella pratica di condono, citata nella sezione Regolarità Edilizia l'area ove insistono le opere poste nel distacco tra civ. 8 e civ. 10 viene indicata come sottoposta a vincolo).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il progetto di costruzione dell'immobile sito in Via Maionoso 8 è rubricato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova al n. 250/1966.

L'immobile è stato realizzato su progetto della Società Cooperativa di Lavoro S.I.A.C. che ha presentato in data 26/5/1966 i progetti di quattro case per lavoratori in Genova San Quirico a firma dell'Ing. Sergio Cola. I progetti sono stati rubricati con i numeri 248/66 - 249/66 - 250/66 (Civico 8 denominato B1) e 251/66 (Civico 10 denominato B2).

Il progetto dell'immobile civ. 8 (denominato B1) è stato approvato con ordinanza del Sindaco n. 501 del 30/09/1966 e la successiva variante in corso d'opera, a firma ing. G. Cambiaggio, presentata in data 5/1/1971 (che si allega) è stata approvata con ordinanza del Sindaco n. 1367 in data 20/08/1971.

La costruzione dell'immobile ha avuto inizio nel novembre 1967 ed è terminata in data 03/06/1971.

E' presente Autorizzazione di abitabilità n. 1186 del del 03/07/1973, che si allega, comprendente anche il piano fondi dell'immobile.

In riferimento all'autorimessa, inoltre, agli atti del Comune di Genova (rubricata nelle pratiche edilizie afferenti il civico 10) è depositata Domandina n. 614/1973 riferita alla trasformazione in box del piano seminterrato (in allegato).

Agli atti del Comune è depositata anche la pratica CILAS rubricata al n. 17036/2022 per Manutenzione straordinaria Leggera Superbonus 110% a firma dell'Ing. Alessandro Bottani: il progetto ha determinato importanti migliorie di efficientamento che hanno garantito il doppio salto di classe; la relazione allegata alla Cilas rimanda, inoltre, in riferimento alla stratigrafia, agli elaborati della L. 10/91 depositati in data 16/11/2022 protocollati ai n. PG/2022/436318 del Comune di Genova.

Presso l'ufficio Condono del Comune di Genova risulta depositata la pratica 4810/1985 riferita sia al civico 8 sia al civico 10 di via Mainoso avente come oggetto "opere per la realizzazione della centrale termica in sottosuolo nel distacco dei due civici".

Relativamente all'u.i. in oggetto non risultano pratiche agli atti del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato attuale dell'u.i. in oggetto risulta conforme alla planimetria allegata alla variante di progetto approvata (in allegato); si segnala esclusivamente l'imprecisione grafica legata all'evidenza di un pilastro nel locale sala e della colonna di scarico del bagno.

In relazione agli impianti, non completamente a norma, si ritiene di non indicare un costo specifico di adeguamento, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

Lo stato attuale del box risulta conforme alla planimetria di progetto (in allegato).

Si allega alla perizia APE direttamente trasmesso dall'ing. progettista termotecnico e D.LL. dell'intervento

affidente al Superbonus 110% e redatto per la fine lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.587,21

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.676,93

Il Condominio civ. 8 è composto da 18 appartamenti e 13 box.

I MM. afferenti l'interno 13, come dedotto dal rendiconto annuo inviato dall'Amministratore sono: 46/1000 generali, 38,134/1000 riscaldamento.

I MM. afferenti il box n. 2 sono 6/1000.

Non vi sono spazi condominiali, o posti auto, o cantine afferenti l'int. 13 oltre al box annesso.

L'Amministratore in data 17/09/2025 inoltrava rendiconto consuntivo riferito alla gestione 2024/25 e preventivo 2025/26, non dichiarando specificatamente i debiti in capo all'Esecutato riferiti alla gestione in corso e precedenti e le spese medie annue, rimandando all'esame diretto del rendiconto. Oltre alla deduzione dei millesimi attribuiti, si è potuto comprendere che le spese di gestione medie annue ordinarie ammontano ad € 1.514,31 per l'appartamento (compresi consumi riscaldamento) ed € 72,90 per il box (preventivo gestione 2025/2026).

Come esposto non veniva rilasciata dichiarazione circa i debiti delle ultime due gestioni, ma il debito complessivo in capo all'Esecutato (pari ad € 6.629,39 per l'u.i e € 140,76 per il box): per deduzione dalle spese annue si indica un onere da portare a decurtazione della stima pari ad € 3.200,00 con arrotondamento.

In data 13/10/2025 l'Amministrazione aggiornava i dati riferiti al Rendiconto consuntivo straordinario per lavori Superbonus 110% deliberati il 17/09/2021 da cui si deduce un onere da versare per l'appartamento int. 13 pari ad € 1.311,01 e per il box n. 2 pari ad € 365,92.

Il Rendiconto consuntivo dei lavori straordinari, presentato all'assemblea del 02/10/2025, non risultava approvato per richiesta di alcuni approfondimenti sulle spese sostenute. Ponderata la situazione, si rimette all'Ill.mo Giudice la verifica circa la detrazione di tale onere (in tutto o in parte) dal valore di stima per l'immissione in asta anche eventualmente con la richiesta di dati aggiornati all'Amministrazione condominiale

**** Omissis ****.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 10, interno 9, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 9 del civico 10 di Via Mainoso, strada collinare sulla sponda destra del torrente Polcevera, che costituisce prosecuzione di Via alla Stazione di San Quirico. Quest'ultima si dirama da Via Fiorenzo Semini, arteria di scorrimento veloce parallela al greto del torrente. La via risulta oggi compresa nella nuova Circoscrizione V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Pontedecimo e fa capo al nucleo storico di San Quirico che fu Comune autonomo fino al 1926 quando venne annesso alla Grande Genova.

L'immobile, insieme al gemello civico 8, risulta edificato nella parte alta della via prospettante su un ampio spiazzo privo di sbocco veicolare.

All'appartamento è annesso quale pertinenza un box, indicato con il n. 11, posto in autorimessa condominiale coperta, identificata con il numero civico 10 A di via Mainoso.

Il contesto è molto tranquillo con una buona panoramicità, raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada in zona boschiva non edificata.

Nei pressi dell'edificio non vi sono attività commerciali; per tutti i servizi occorre raggiungere il fondovalle costellato da attività terziarie e industriali che hanno continuato a svilupparsi nella zona dalla metà dell'Ottocento, dopo la costruzione della ferrovia Torino - Genova.

Il centro della delegazione di San Quirico, tuttavia, si sviluppa prevalentemente sulla sponda sinistra del Polcevera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'alloggio è avvenuto in data 20/06/2025 alla presenza dell'affittuario e del delegato di So.Ve.Mo.

L'immobile è stato realizzato da Cooperativa "frunte del contributo dello Stato - Art. 149 T.U. 28/04/1938 n.1165": a chiarimento dell'aspetto si allega l'atto di assegnazione dell'alloggio al socio della cooperativa **** Omissis **** redatto dal notaio Riccardo Ridella in data 04/02/1977 Rep. n. 3178.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata nel fascicolo Certificazione notarile del 05/05/2025.

Relativamente all'aspetto legato all'inclusione dell' u.i. in un fondo patrimoniale tra coniugi, si sono compiuti ulteriori approfondimenti sia tramite scambio di informazioni e documenti con il Legale di Parte Procedente, sia con ulteriori ispezioni ipotecarie e reperimento di atti notarili.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, Esecutati nella presente procedura, come riportato in un atto di costituzione di un fondo patrimoniale redatto dal notaio F. D'Amore del 18/07/2019 repertorio 10533 (che comprendeva anche l'immobile in oggetto, poi estromesso con successivo atto stesso notaio del 22/01/2021 Rep. 1226), hanno contratto matrimonio con effetti civili in Genova in data 02/09/2000; nell'atto viene specificato che il matrimonio è stato trascritto nei Registri dello Stato Civile del Comune di Genova al n. 14 Parte II, Seria A, Ufficio 1, Anno 2006 e che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si allegano atto del notaio D'Amore (utile anche a specificare l'aspetto legato alla costituzione di fondo patrimoniale per cui si rimanda al Paragrafo "Precisazioni" della presente Perizia) e certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 23/09/2025.

CONFINI

L'Appartamento confina a nord con il vano scala, a est con altra u.i.; a sud e ovest, mediante muro perimetrale, ha affaccio sulla collina.

Inferiormente e superiormente confina con altre u.i.

Il box confina a nord con muro di separazione con posto auto n. 10; a est con intercapedine; a sud con muro di separazione con posto auto n. 12; a ovest con corsia di accesso e manovra. Confina, inoltre, superiormente con appartamenti e inferiormente con terreno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	59,20 mq	71,30 mq	1	71,30 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	6,90 mq	6,90 mq	0,30	2,07 mq	0,00 m	
Box	12,00 mq	13,00 mq	0,6	7,80 mq	3,17 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di stima è composto da:

- ingresso con superficie netta pari a mq. 4,30;
- sala con superficie netta pari a mq. 12,40, dotata di portafinestra con accesso al balcone con affaccio sul fronte ovest;
- cucina con superficie netta pari a mq. 12,00, dotata di portafinestra con accesso al balcone con affaccio sul fronte ovest;
- camera con superficie netta pari a mq. 17,90, dotata di finestra con affaccio sul fronte sud;
- corridoio di distribuzione con superficie netta pari a mq. 5,10 privo di affacci;
- bagno con superficie netta pari a mq. 6,30, dotato di finestra prospettante sul fronte sud;
- ripostiglio, con superficie netta pari a mq. 1,20;
- balcone di superficie netta pari a mq. 6,90 con affaccio sul fronte ovest.

L'altezza interna netta è pari a ml. 3,00.

Risulta annesso all'appartamento un box in autorimessa condominiale, di superficie netta pari a circa mq. 12,00, connotata da due diverse altezze: H. 3.17 per una profondità pari a ml. 1.98, in prossimità dell'ingresso che sul fondo, per una profondità pari a ml. 1.76 si abbassa ad un'altezza pari a ml. 2.46 ml.; il salto di quota coincide con un pilastro che, nel punto specifico, riduce la larghezza del locale da ml. 2.84 a ml. 2,30. La porta di accesso ha luce netta pari a ml. 2,23 ed altezza 2,05 ml.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi.

Il posto auto coperto è stato valutato con superficie convenzionale al 60%, coefficiente ritenuto congruo per rapportare equamente la superficie del box al valore di mercato mantenendone l'unione con l'u.i. di cui costituisce pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 511, Sub. 29, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq
Dal 30/06/1987 al 21/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 511, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 21/12/1987 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 511, Sub. 29, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq
Dal 21/12/1987 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 511, Sub. 9, Zc. 4

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 17/07/2007 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 1345, Sub. 29, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 55,16
Dal 17/07/2007 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 1345, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 320,20 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- 30/06/1987: impianto meccanografico;
- 01/01/1992: variazione del quadro tariffario;
- 07/12/2007: variazione identificativi per allineamento mappe; si rileva un'incongruenza relativa agli intestati dell'immobile alla data del 07/12/2007;
- 16/09/2025 data di aggiornamento della Visura Storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SQ	6	1345	9	4	A3	2	4 vani	72 mq	320,2 €	2	
SQ	6	1345	29	4	C6	2	12 mq	13 mq	55,16 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale in atti, data presentazione 07/03/1973, si rileva per l'appartamento una sostanziale conformità nella distribuzione dei vani con solo lievissime imprecisioni grafiche parimenti rilevate nella planimetria di progetto.

Relativamente alle discrasie, per la loro entità e tipologia, non sembrerebbero necessarie correzioni grafiche. Si ritiene, però, opportuno sottolineare che l'immobile è stato recentemente oggetto di manutenzione ex Superbonus 110%: nella pratica di fine lavori sono presenti per alcune u.i. aggiornamenti catastali; in proposito l'ingegnere progettista specificava a mezzo mail che "l'aggiornamento catastale conseguente ai

lavori che comportano variazioni di consistenza, categoria o rendita dell'unità immobiliare non rientra tra gli adempimenti condominiali, ma costituisce un obbligo individuale dei singoli proprietari, come previsto dagli articoli 3 e 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 e dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701. La normativa stabilisce infatti che la dichiarazione di variazione catastale (DOCFA) debba essere presentata dal titolare dell'immobile, tramite un professionista tecnico abilitato di sua fiducia. Pertanto, il nostro ufficio ha potuto procedere esclusivamente per i condomini che hanno formalmente conferito incarico, nel rispetto della normativa vigente e delle competenze professionali. Per gli altri proprietari, non avendo ricevuto incarico o autorizzazione, non è stato possibile redigere e trasmettere la relativa pratica, trattandosi a tutti gli effetti di adempimento di natura privata e personale".

Si segnala, pertanto, la necessità di procedere relativamente all'appartamento con presentazione di variazione presso l'Agenzia del Territorio di Genova mediante pratica DOCFA.

Relativamente al posto auto n. 11, si rileva che la planimetria catastale risulta non aggiornata con l'identificazione delle tramezze realizzate, come da progetto di variante, con la realizzazione di pareti a seguire le originarie perimetrazioni senza modifiche superficiali. Si segnala pertanto la necessità di procedere con la presentazione di pratica DOCFA.

Complessivamente, quindi, si indica un onere pari ad € 500,00.

PRECISAZIONI

I Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, Esecutati nella presente procedura, con atto redatto dal notaio F. D'Amore del 18/07/2019 repertorio 10533, hanno costituito un fondo patrimoniale comprendente tutti e quattro gli immobili oggetto della presente procedura; successivamente i beni in oggetto sono stati estromessi dal fondo con atto dello stesso notaio del 22/01/2021 Rep. 1226. Gli atti citati si producono in allegato.

Si rimanda, inoltre, alle specifiche relative al paragrafo "Deprezzamenti" della presente perizia circa l'aggiornamento delle spese condominiali di Amministrazione straordinaria da porre eventualmente in decurtazione.

PATTI

Si specifica che negli atti di compravendita dei beni oggetto della presente stima, le unità abitative e i box nei locali fondi dei rispettivi civici, hanno sempre seguito lo stesso iter; i rogiti tuttavia non sembrano dare atto di vincoli di pertinenzialità. L'Amministratore di Condominio si dichiarava non edotto circa eventuali vincoli e sul Regolamento dei Condominii non risultano specifiche in proposito; tuttavia, dalla documentazione di progetto reperita presso l'ufficio Visura del Comune di Genova, risulta sussistere un vincolo di pertinenzialità: risulta trascritto in data 23/02/1973 Reg. Part. 9838 n. 6439 atto di sottomissione a Rogito del notaio Riccardo Ridella di Genova, Coadiutore temporaneo del Notaio Giuseppe Moro, Rep. Not. 71896/12904 datato 20/02/1973. Nella stessa documentazione in atti del Comune (in particolare nel progetto 251 del 1966) risulta archiviata una istanza di spiegazione al Comune di Genova avanzata da un condomino, a mezzo del proprio legale, per avere chiarimenti "se il posto auto sito nei fondi della casa civico 8 di via Mainoso, in forza di atto di sottomissione a Rogito Notaio Ridella, sopracitato, debba ritenersi veicolato a pertinenza del solo caseggiato civico 8 o se detto vincolo di pertinenzialità debba intendersi esteso anche al caseggiato civico 10 di Via Mainoso". Con lettera Prot. n. 15289 del del 28/09/1998 (che si allega alla presente perizia) il Comune risponde specificando che "non appare effettivamente chiaro se gli spazi adibiti a posti auto nei fondi dei Civv. nn. 8 e 10 di Via Mainoso siano comuni ad entrambi i caseggiati oppure no" concludendo che "Il sig. (istante)

potrà vincolare a pertinenza del proprio appartamento sito nel civico 10 di via Mainoso il posto auto attualmente di pertinenza del civico 8 esclusivamente ove venga dimostrato che la quota di parcheggi pertinenziali di quest'ultimo civico sia comunque pari o eccedente la quantità minima prevista dall'art. 2 della L. 122/89 e acquisisca l'assenso allo svincolo da parte dell'assemblea condominiale".

Non avendo reperito altra posteriore documentazione a chiarimento o decadenza del vincolo, sulla base di quanto sopra esposto, nella formazione dei lotti gli appartamenti vengono legati ai box dei rispettivi fondi.



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato e dichiarato abitato. Negli anni risultano essere stati effettuati alcuni interventi quali la sostituzione degli infissi e la parziale revisione dell'impianto elettrico che, tuttavia, risultano datati; solamente le avvolgibili risultano di più recente installazione.

Nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento appare discreto ma è evidente l'opportunità di effettuare interventi sulle finiture in rispetto agli attuali standard abitativi.

Da segnalare nella sala la presenza di muffe attribuibili ad una non corretta gestione dei ricambi aria data la presenza di finestra in alluminio di vecchia generazione.

In relazione alle parti comuni, pareti e soffitti del sistema atrio-vano scala non presentano problematiche particolarmente rilevanti anche se risulterebbero opportuni interventi di ritinteggiatura e sistemazione impianti.

In riferimento alle facciate ed alla copertura si rileva che il condominio è stato oggetto di recentissima completa manutenzione nell'ambito di Superbonus 110% con posa in opera di cappotto e coibentazione a tetto.

L'autorimessa in cui è collocato il posto auto n. 11 risulta in discrete condizioni di conservazione; non sono state segnalate problematiche particolari, ma risulta evidente una certa trascuratezza manutentiva unitamente a finiture originarie non particolarmente curate.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta inserito in Condominio.

L'area antistante l'immobile presenta ampie possibilità di libero parcheggio; l'Amministratore dichiarava non esservi aree esterne riservate o in uso a specifiche proprietà.

Il portone, a quota strada carrabile, preceduto da una modesta area comune delimitata lateralmente dai muretti di divisione delle proprietà private dei giardini degli appartamenti al piano terra, è di tipo metallico di foggia recente. Esso immette in un atrio non molto ampio dove una prima rampa di scale conduce al ballatoio da cui si diparte il vano scala e l'ascensore. Le finiture sono connotate da un rivestimento marmoreo identico per pareti e pavimento; detta pavimentazione viene ripresa nei ballatoi di tutti i piani; le rampe presentano pedate in marmo con alzate intonacate e risultano protette da ringhiera metallica di semplice fattura. Le pareti del vano scala sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

L'Amministratore comunicava che il condominio ha in uso la strada privata di accesso agli edifici, sulla quale insistono un certo numero di parcheggi liberi a disposizione di tutti i condomini.

Il box n. 11 è inserito in autorimessa che occupa il piano seminterrato del Condominio; risulta dotata di due accessi protetti da porte basculanti, sui fronti est e sud della costruzione. Le aree di manovra sono comode, pavimentate in battuto di cemento; le porte di tutti i box sono metalliche di tipo basculante; a soffitto corrono impianti condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Edificio a struttura in cemento armato risalente alla fine degli anni Sessanta, con pareti di tamponamento in laterizi.

Nell'ambito di un intervento di efficientamento afferente al Superbonus 110% l'involucro è stato termicamente isolato in parte esclusivamente tramite cappotto, in parte tramite cappotto ed insufflaggio nell'intercapedine.

L'immobile presenta pianta a forma rettangolare, a 4 piani fuori terra oltre attico e risulta concluso da copertura in parte piana ed in parte a falde con manto in laterizi, caratterizzata da balconi a pozzo. Parimenti ai fronti anche la copertura è stata oggetto di intervento con messa in opera di pannelli coibenti. I fronti sono intonacati e tinteggiati nel tono del rosa pesca con risalto dei sotto finestra giocati sull'alternanza del rosso mattone e bianco. I fronti principale e retro presentano ampie balconate, mentre i laterali risultano esclusivamente finestrati.

All'autorimessa seminterrata si accede attraverso due ampi varchi sul fronte principale e laterale sud, protetti da porte basculanti; sull'area comune di manovra si aprono le porte dei singoli box.

La porta caposcala dell'appartamento interno 9 non è di tipo blindato.

I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in graniglia in seminato di diverse tonalità; il bagno presenta pavimento e rivestimento in piastrelle coeve alla costruzione, la cucina presenta rivestimento in piastrelle.

Il servizio igienico, con finestra, è dotato di wc con cassetta di cacciata a sospensione in esterno, bidet, lavabo, vasca.

Il balcone presenta piastrelle in gres di colore grigio posato in occasione della recente manutenzione.

Tutti i serramenti esterni sono metallici di vecchia generazione con avvolgibili in PVC.

L'unità immobiliare gode di buona luminosità naturale; il balcone su cui porgono sala e cucina ha affaccio sulla collina con una fascia a prato ben curata che precede un boschetto.

A livello impiantistico condominiale si segnala che nell'ambito dell'intervento di efficientamento è stata prevista la sostituzione del generatore di calore con generatori termici modulari a condensazione ad alta efficienza.

L'u.i. è dotata dei consueti impianti. L'impianto elettrico risulta solo in parte revisionato (comunque non recentemente); non sono state consegnate certificazioni.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con contabilizzatori di calore; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico; il conduttore ha dichiarato essere stato chiuso il contatore gas per cui l'u.i. in questo momento non ha impianto funzionante.

Non è presente impianto di allarme; è presente antenna televisiva centralizzata.

Al bene risulta annesso un box, identificato con il n. 11, inserito in autorimessa condominiale, costituita da un solo piano. L'accesso all'autorimessa avviene mediante due porte che immettono nella corsia di manovra comune. I singoli box che la compongono sono tutti dotati di porta basculante. Il pavimento dell'autorimessa è realizzato in battuto di cemento; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco. Il pavimento del box è in piastrelline di gres rosso, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco. L'apertura della porta è di tipo manuale; il box è dotato di impianto elettrico in canalina esterna.

Il box è connotato da due diverse altezze: H. 3.17 per una profondità pari a ml. 1.98 in prossimità dell'ingresso che sul fondo, per una profondità pari a ml. 1.76 si abbassa ad un'altezza pari a ml. 2.46 ml.; il salto di quota coincide con un pilastro che nel punto specifico riduce la larghezza del locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato; come riportato nel verbale di sopralluogo redatto da So.Ve.Mo, l'occupante dichiarava di abitare l'immobile senza titolo ma di aver firmato un contratto di comodato d'uso gratuito di cui non era in possesso. Dichiarava, inoltre, di ipotizzare di trasferirsi, lasciando libero l'immobile entro ottobre 2025; non si hanno aggiornamenti in proposito.

In data 23/09/2025, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova comunicava che al civ. 10 int. 9 di Via Mainoso non risulta essere registrato alcun soggetto residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1987 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piermaurizio Priori	21/12/1987	2537	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/12/1987		25258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiavassa Antonio	17/07/2007	2612	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/07/2007	32533	17537
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Ansaldo	18/06/2008	54803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/06/2008	24279	15773
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rileva che sia nella certificazione notarile agli atti della procedura, sia nella visura catastale, l'atto di compravendita del 21/12/1987, con cui il sig. **** Omissis **** acquista il bene dal sig. **** Omissis **** viene indicato come a rogito notaio Eugenia Tassitani Farfaglia, anziché a nome notaio Priori: date e numeri di registrazione e trascrizione coincidono. Si riporta nella presente relazione la provenienza come indicata nel rogito notaio Chiavassa, in allegato quale atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 29/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 02/08/2024
Reg. gen. 27533 - Reg. part. 3797
Importo: € 395.365,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 395.365,73

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Genova il 23/07/2019
Reg. gen. 24947 - Reg. part. 18795
Note: I sigg.ri **** Omissis **** costituivano fondo patrimoniale comprendente gli immobili in oggetto.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/04/2025

Reg. gen. 14536 - Reg. part. 11574

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia parziale**

Trascritto a Genova il 02/02/2021

Reg. gen. 3352 - Reg. part. 329

Note: - con atto notaio f. D'Amore (in allegato) i sigg.ri **** Omissis **** estromettono i beni in oggetto dal fondo patrimoniale precedentemente costituito con atto stesso notaio (in allegato).

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale

2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Tale zona corrisponde a "parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica". Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita".

L'area risulta soggetta a vincolo idrogeologico.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939) - Tav. di riferimento n. 7 - (l'interrogazione urbanistica sul geoportale del Comune di Genova indica una porzione a vincolo minore dell' 1%; si segnala, tuttavia, che nella pratica di condono, citata nella sezione Regolarità Edilizia l'area ove insistono le opere poste nel distacco tra civ. 8 e civ. 10 viene indicata come sottoposta a vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il progetto di costruzione dell'immobile sito in Via Maionoso 10 è rubricato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova al n. 251/1966.

L'immobile è stato realizzato su progetto della Società Cooperativa di Lavoro S.I.A.C. che ha presentato in data 26/5/1966 i progetti di quattro case per lavoratori in Genova San Quirico a firma dell'Ing. Sergio Cola. I progetti sono stati rubricati con i numeri 248/66 - 249/66 - 250/66 (Civico 8 denominato B1) e 251/66 (Civico 10 denominato B2).

Il progetto dell'immobile civ. 10 (denominato B2)

è stato approvato con ordinanza del Sindaco n. 502 del 30/09/1966 e la successiva variante in corso d'opera, a firma ing. G. Cambiaggio, presentata in data 5/1/1971 (che si allega) è stata approvata con ordinanza del Sindaco n. 1366 in data 20/08/1971.

La costruzione dell'immobile ha avuto inizio nel novembre 1967 ed è terminata in data 03/06/1971.

E' presente Autorizzazione di abitabilità n. 1185 del del 03/07/1973, che si allega, comprendente anche il piano fondi dell'immobile.

In riferimento all'autorimessa, inoltre, agli atti del Comune di Genova è depositata Domandina n. 614/1973 riferita alla trasformazione in box del piano seminterrato (in allegato).

Agli atti del Comune è depositata anche la pratica CILAS rubricata al n. 17033/2022 per Manutenzione straordinaria Leggera Superbonus 110% a firma dell'Ing. Alessandro Bottani: il progetto ha determinato importanti migliorie di efficientamento che hanno garantito il doppio salto di classe; la relazione allegata alla Cilas rimanda, inoltre, in riferimento alla stratigrafia, agli elaborati della L. 10/91 depositati in data 16/11/2022 protocollati ai n. PG/2022/436318 del Comune di Genova.

Presso l'ufficio Condono del Comune di Genova risulta depositata la pratica 4810/1985 riferita sia al civico 8 sia al civico 10 di via Mainoso avente come oggetto "opere per la realizzazione della centrale termica in sottosuolo nel distacco dei due civici".

Relativamente all'u.i. in oggetto non risultano pratiche agli atti del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato attuale dell'u.i. in oggetto risulta conforme alla planimetria allegata alla variante di progetto approvata (in allegato); si segnala esclusivamente l'imprecisione grafica legata all'evidenza di un pilastro nel locale sala e della colonna di scarico del bagno.

In relazione agli impianti, non completamente a norma, si ritiene di non indicare un costo specifico di adeguamento, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

Lo stato attuale del box risulta conforme alla planimetria di progetto (in allegato).

Si allega alla perizia APE direttamente trasmesso dall'ing. progettista termotecnico e D.LL. dell'intervento afferente al Superbonus 110% e redatto per la fine lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.357,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.750,00

Il Condominio civ. 10 è composto da 18 appartamenti e 13 box.

I MM. afferenti l'interno 9, come dedotto dal rendiconto annuo inviato dall'Amministratore sono: 45/1000 generali, 45,34/1000 riscaldamento.

I MM. afferenti il box n. 11 sono 6/1000.

Non vi sono spazi condominiali, o posti auto, o cantine afferenti l'int. 9 oltre al box annesso.

L'Amministratore in data 17/09/2025 inoltrava rendiconto consuntivo riferito alla gestione 2024/25 e preventivo 2025/26, non dichiarando specificatamente i debiti in capo all'Esecutata riferiti alla gestione in corso e precedenti e le spese medie annue, rimandando all'esame diretto del rendiconto. Oltre alla deduzione dei millesimi attribuiti, si è potuto comprendere che le spese di gestione medie annue ordinarie ammontano ad € 1.357,20 per l'appartamento (compresi consumi riscaldamento) ed € 69,60 per il box (preventivo gestione 2025/2026).

Come esposto non veniva rilasciata dichiarazione circa i debiti delle ultime due gestioni ma il debito complessivo in capo all'Esecutata (pari ad € 5.976,51 per l'u.i e € 149,00 per il box): per deduzione dalle spese annue si indica un onere da portare a decurtazione della stima pari ad € 2.750,00, con arrotondamento, per l'u.i e € 149,00 per il box.

In data 13/10/2025 l'Amministrazione aggiornava i dati riferiti al Rendiconto consuntivo straordinario per lavori Superbonus 110% deliberati il 17/09/2021 da cui si deduce un onere da versare per l'appartamento int. 9 pari ad € 1.311,01 e per il box n. 2 pari ad € 365,92. L'Amministrazione specificava che il Rendiconto consuntivo dei lavori straordinari, presentato all'assemblea del 02/10/2025, non risultava approvato per richiesta di alcuni approfondimenti sulle spese sostenute. Ponderata la situazione, si rimette all'Ill.mo Giudice la verifica circa la detrazione di tale onere (in tutto o in parte) dal valore di stima per l'immissione in asta anche eventualmente con la richiesta di dati aggiornati all'Amministrazione condominiale **** Omissis ****.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 8, interno 13, piano 3
Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 13 del civico 8 di Via Mainoso, strada collinare sulla sponda destra del torrente Polcevera, che costituisce prosecuzione di Via alla Stazione di San Quirico. Quest'ultima si dirama da Via Fiorenzo Semini, arteria di scorrimento veloce parallela al greto del torrente. La via risulta oggi compresa nella nuova Circoscrizione V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Pontedecimo e fa capo al nucleo storico di San Quirico che fu Comune autonomo fino al 1926 quando venne annesso alla Grande Genova. L'immobile, insieme al gemello civico 10, risulta edificato nella parte alta della via prospiciente su un ampio spiazzo privo di sbocco veicolare. All'appartamento è annesso quale pertinenza un box, indicato con il n. 2, posto in autorimessa condominiale coperta, identificata con il numero civico 8A di via Mainoso. Il contesto è molto tranquillo con una buona panoramicità, raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada in zona boschiva non edificata. Nei pressi dell'edificio non vi sono attività commerciali; per tutti i servizi occorre raggiungere il fondovalle costellato da attività terziarie e industriali che hanno continuato a svilupparsi nella zona dalla metà dell'Ottocento, dopo la costruzione della ferrovia Torino - Genova. Il centro della delegazione di San Quirico si sviluppa prevalentemente sulla sponda sinistra del Polcevera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1348, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 1348, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 75.753,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che nella zona di San Quirico risultano in generale in vendita diversi immobili, ma restringendo la ricerca all'area circostante l'immobile in oggetto, dotata di caratteristiche particolari che si discostano dal centro della delegazione ed in generale dal fondovalle, non risultano in vendita immobili assimilabili per caratteristiche, ad eccezione di una u.i. posta proprio nel Condominio di Via Mainoso 8 al piano primo, con lo stesso affaccio dell'immobile oggetto di perizia. Essa viene parimenti inserzionata, unitamente al posto auto di pertinenza, al piano fondi dello stesso condominio, ed indicata con la medesima metratura dell'int. 13, al costo di € 60.000,00 (€/mq. 821,90).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, potendo verificare che nel 2021 e 2022 sono stati venduti nei civici 8 e 10 di Via Mainoso, due u.i. con annesso box/posto auto, con valutazioni pari a €/mq. 571,00 ed €/mq. 825,00.

La quotazione OMI secondo semestre 2024 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 29, Fascia/Zona Periferica/S. QUIRICO (v. Gallesi - V. Gastaldi), Cod. D30 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 580,00/mq ed € 860,00/mq.;
- per box e posti auto coperti valore di mercato compreso tra € 1.050,00/mq ed € 1.550,00/mq. (V. allegato).

Per l'immobile si sono tenuti in considerazione particolari fattori quali la posizione tranquilla ma con la necessità, tuttavia, di essere raggiunta con automezzi propri; la presenza di ampio balcone sul retro, prospettante sul verde ma non dotato della visuale molto aperta che connota l'affaccio ad est.

Per quanto riguarda il box si è valutata positivamente la tipologia (accessibilità e comodità di manovra) ma, per la peculiarità del sito, non rapportabile all'area di traffico del fondo valle ove posti auto privati possono assumere un valore aggiunto molto significativo, si ritiene che il più congruo valore di mercato si attesti al di sotto del valore OMI equiparandosi a quello dell'u.i.

Sulla base di quanto argomentato, richiamando in particolare la recente manutenzione riferita all'efficientamento energetico dell'immobile con coibentazione di facciate, copertura e sostituzione centrale termica, si ritiene che il valore di mercato possa attestarsi sulla fascia massima dell'OMI, pari ad € 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Mainoso 8, interno 13, piano 3	84,17 mq	900,00 €/mq	€ 75.753,00	100,00%	€ 75.753,00
Valore di stima:					€ 75.753,00

Valore di stima: € 75.753,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolite	3.200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€

Valore finale di stima: € 68.265,35

Si specifica:

- in relazione alla circostanza che il bene sia pervenuto all'attuale Esecutato per donazione dalla madre, non si è effettuato alcun deprezzamento specifico; la circostanza, infatti, esulando specificatamente dall'ambito tecnico, potrà essere più approfonditamente valutata e verificata sotto il profilo giuridico dall'Ill.mo Giudice prima dell'immissione in asta del bene;
- in relazione alle spese Condominiali insolite, ponderata la situazione di concerto con l'Ill.mo Giudice, non si

sono posti in deprezzamento le spese ancora da sostenere riferite alle opere di manutenzione Superbonus 110%, demandando al Magistrato la valutazione definitiva circa l'eventuale onere da porre a decurtazione anche a seguito della richiesta di una situazione contabile aggiornata all'Amministrazione condominiale (Amministrazione **** Omissis ****) circa l'approvazione o meno del Consuntivo riferito alle opere eseguite.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 10, interno 9, piano 2
Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 9 del civico 10 di Via Mainoso, strada collinare sulla sponda destra del torrente Polcevera, che costituisce prosecuzione di Via alla Stazione di San Quirico. Quest'ultima si dirama da Via Fiorenzo Semini, arteria di scorrimento veloce parallela al greto del torrente. La via risulta oggi compresa nella nuova Circoscrizione V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Pontedecimo e fa capo al nucleo storico di San Quirico che fu Comune autonomo fino al 1926 quando venne annesso alla Grande Genova. L'immobile, insieme al gemello civico 8, risulta edificato nella parte alta della via prospettante su un ampio spiazzo privo di sbocco veicolare. All'appartamento è annesso quale pertinenza un box, indicato con il n. 11, posto in autorimessa condominiale coperta, identificata con il numero civico 10 A di via Mainoso. Il contesto è molto tranquillo con una buona panoramicità, raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada in zona boschiva non edificata. Nei pressi dell'edificio non vi sono attività commerciali; per tutti i servizi occorre raggiungere il fondovalle costellato da attività terziarie e industriali che hanno continuato a svilupparsi nella zona dalla metà dell'Ottocento, dopo la costruzione della ferrovia Torino - Genova. Il centro della delegazione di San Quirico, tuttavia, si sviluppa prevalentemente sulla sponda sinistra del Polcevera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1345, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 1345, Sub. 29, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 73.053,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che nella zona di San Quirico risultano in generale in vendita diversi immobili, ma restringendo la ricerca all'area circostante l'immobile in oggetto, dotata di caratteristiche particolari che si discostano dal centro della delegazione ed in generale dal fondovalle, non risultano in vendita immobili assimilabili per caratteristiche, ad eccezione di una u.i. posta proprio nel Condominio di Via Mainoso 8 al piano primo, con lo stesso affaccio dell'immobile oggetto di perizia. Essa viene parimenti inserzionata, unitamente al posto auto di pertinenza, al piano fondi dello stesso condominio, ed indicata circa con la medesima metratura al costo di € 60.000,00 (€/mq. 821,90).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, potendo verificare che nel 2021 e 2022 sono stati venduti nei civici 8 e 10 di Via Mainoso, due u.i. con annesso box/posto auto, con valutazioni pari a €/mq. 571,00 ed €/mq. 825,00.

La quotazione OMI secondo semestre 2024 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 29, Fascia/Zona Periferica/S. QUIRICO (v. Gallesi - V. Gastaldi), Cod. D30 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 580,00/mq ed € 860,00/mq.;
- per box e posti auto coperti valore di mercato compreso tra € 1.050,00/mq ed € 1.550,00/mq. (V. allegato).

Per l'immobile si sono tenuti in considerazione particolari fattori quali la posizione tranquilla ma con la necessità, tuttavia, di essere raggiunta con automezzi propri; la presenza di ampio balcone sul retro, prospettante sul verde ma non dotato della visuale molto aperta che connota l'affaccio ad est.

Per quanto riguarda il box si è valutata positivamente la tipologia (accessibilità e comodità di manovra) ma, per la peculiarità del sito, non rapportabile all'area di traffico del fondo valle ove posti auto privati possono assumere un valore aggiunto molto significativo, si ritiene che il più congruo valore di mercato si attesti al di sotto del valore OMI equiparandosi a quello dell'u.i.

Sulla base di quanto argomentato, richiamando in particolare la recente manutenzione riferita all'efficientamento energetico dell'immobile con coibentazione di facciate, copertura e sostituzione centrale termica, si ritiene che il valore di mercato possa attestarsi sulla fascia massima dell'OMI ed essere valutato pari ad € 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via Mainoso 10, interno 9, piano 2	81,17 mq	900,00 €/mq	€ 73.053,00	100,00%	€ 73.053,00
Valore di stima:					€ 73.053,00

Valore di stima: € 73.053,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	2.750,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - DOCFA	500,00	€

Valore finale di stima: € 66.150,35

Si specifica che, ponderata la situazione, non si sono posti in deprezzamento le spese ancora da sostenere riferite alle opere di manutenzione Superbonus 110%; in accordo con l'Ill.mo Giudice, si rimette al Magistrato la valutazione definitiva circa l'eventuale onere da porre a decurtazione anche a seguito della richiesta di una situazione aggiornata all'Amministrazione condominiale (Amministrazione **** Omissis ****) circa l'approvazione o meno del bilancio riferito alle opere eseguite.

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 31/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 1 - A - CIV 8 - Atto provenienza - Ansaldo _ rep 54803
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 1 - A1 - CIV 8 - Trascrizione part 15773 donazione.
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 1 - B - CIV 8 - Visura storica app civ 8 int 13
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 1 - B1 - CIV 8A - Visura storica box
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - C - CIV 8 - Anagrafe - SILVANO GABRIELE.
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 1 - D - CIV 8 - Planimetria abitazione
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 1 - D1 - CIV 8A - Planimetria BOX
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO 1 - E - CIV 8 - Decreto abitabilità civ 8
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO 1 - F - CIV 8 - Progetto variante approvato
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - G - CIV 8 - Verifica dimensionale
- ✓ Foto - LOTTO 1 - H - CIV 8 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - I - CIV 8 - APE
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 2 - A - CIV 10 - Atto provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2 - B - CIV 10 - Visura storica app civ 10 int 9
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2 - B1 - CIV 10A - Visura storica box
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2 - C - CIV 10 - Anagrafe - TIMOSSÌ SIMONA
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO 2 - D - CIV 10 - Decreto Abitabilità
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO 2 - E - CIV 10 - progetto di variante approvato



- ✓ Altri allegati - LOTTO 2 - F - CIV 10 - Verifica dimensionale
- ✓ Foto - LOTTO 2 - G - CIV 10 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2 - H - CIV 10 - APE
- ✓ Altri allegati - Tutti Lotti A - CIVV 8 - 10 - Atto notaio Moro-pertinenza box
- ✓ Altri allegati - Tutti Lotti B - CIVV 8 - 10 - contributo costruzione - Ridella _ rep 3178
- ✓ Altri allegati - Tutti Lotti C - CIVV 8 - 10 Notaio D'Amore Costituzione Fondo patrimoniale.
- ✓ Altri allegati - Tutti Lotti C1 - CIVV 8 - 10 - Inefficacia fondo - nota part 329 del 202
- ✓ Altri allegati - Tutti Lotti D - CIVV 8 - 10 - Notaio D'Amore - Estromissione fondo patrimoniale
- ✓ Altri allegati - Tutti Lotti E - CIVV 8 - 10 - Mainoso 8-10 Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Tutti Lotti F - CIVV 8 - 10 - Parere Comune Ge su vincolo pertinenzialità
- ✓ Tavola del progetto - Tutti Lotti G - CIVV 8 - 10 - Progetto box - tavola grafica
- ✓ Altri allegati - Tutti Lotti H - CIVV 8 - 10 - OMI mainoso
- ✓ Altri allegati - Copia privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 8, interno 13, piano 3

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 13 del civico 8 di Via Mainoso, strada collinare sulla sponda destra del torrente Polcevera, che costituisce prosecuzione di Via alla Stazione di San Quirico. Quest'ultima si dirama da Via Fiorenzo Semini, arteria di scorrimento veloce parallela al greto del torrente. La via risulta oggi compresa nella nuova Circoscrizione V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Pontedecimo e fa capo al nucleo storico di San Quirico che fu Comune autonomo fino al 1926 quando venne annesso alla Grande Genova. L'immobile, insieme al gemello civico 10, risulta edificato nella parte alta della via prospettante su un ampio spiazzo privo di sbocco veicolare. All'appartamento è annesso quale pertinenza un box, indicato con il n. 2, posto in autorimessa condominiale coperta, identificata con il numero civico 8A di via Mainoso. Il contesto è molto tranquillo con una buona panoramicità, raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada in zona boschiva non edificata. Nei pressi dell'edificio non vi sono attività commerciali; per tutti i servizi occorre raggiungere il fondovalle costellato da attività terziarie e industriali che hanno continuato a svilupparsi nella zona dalla metà dell'Ottocento, dopo la costruzione della ferrovia Torino - Genova. Il centro della delegazione di San Quirico si sviluppa prevalentemente sulla sponda sinistra del Polcevera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1348, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 1348, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Tale zona corrisponde a "parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica". Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita". L'area risulta soggetta a vincolo idrogeologico. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939) - Tav. di riferimento n. 7 (si segnala che nella pratica di condono, citata nella sezione Regolarità Edilizia l'area ove insistono le opere poste nel distacco tra civ. 8 e civ. 10 viene indicata come sottoposta a vincolo).

Prezzo base d'asta: € 68.265,35

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mainoso 10, interno 9, piano 2

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 9 del civico 10 di Via Mainoso, strada collinare sulla sponda destra del torrente Polcevera, che costituisce prosecuzione di Via alla Stazione di San Quirico. Quest'ultima si dirama da Via Fiorenzo Semini, arteria di scorrimento veloce parallela al greto del torrente. La via risulta oggi compresa nella nuova Circoscrizione V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Pontedecimo e fa capo al

nucleo storico di San Quirico che fu Comune autonomo fino al 1926 quando venne annesso alla Grande Genova. L'immobile, insieme al gemello civico 8, risulta edificato nella parte alta della via prospettante su un ampio spiazzo privo di sbocco veicolare. All'appartamento è annesso quale pertinenza un box, indicato con il n. 11, posto in autorimessa condominiale coperta, identificata con il numero civico 10 A di via Mainoso. Il contesto è molto tranquillo con una buona panoramicità, raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada in zona boschiva non edificata. Nei pressi dell'edificio non vi sono attività commerciali; per tutti i servizi occorre raggiungere il fondovalle costellato da attività terziarie e industriali che hanno continuato a svilupparsi nella zona dalla metà dell'Ottocento, dopo la costruzione della ferrovia Torino - Genova. Il centro della delegazione di San Quirico, tuttavia, si sviluppa prevalentemente sulla sponda sinistra del Polcevera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1345, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 1345, Sub. 29, Zc. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Tale zona corrisponde a "parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica". Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita". L'area risulta soggetta a vincolo idrogeologico. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939) - Tav. di riferimento n. 7 - (l'interrogazione urbanistica sul geoportale del Comune di Genova indica una porzione a vincolo minore dell' 1%; si segnala, tuttavia, che nella pratica di condono, citata nella sezione Regolarità Edilizia l'area ove insistono le opere poste nel distacco tra civ. 8 e civ. 10 viene indicata come sottoposta a vincolo.

Prezzo base d'asta: € 66.150,35

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.265,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Mainoso 8, interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1348, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 1348, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	84,17 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato e dichiarato abitato. Risultavano essere stati effettuati alcuni interventi di ammodernamento, quali la sostituzione degli infissi, delle avvolgibili e della porta caposcala, nonché la parziale revisione dell'impianto elettrico (non sono state consegnate certificazioni). Nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento appare discreto; permane evidente l'opportunità di effettuare interventi sulle finiture in rispetto agli attuali standard abitativi. In relazione alle parti comuni, pareti e soffitti del sistema atrio-vano scala non presentano problematiche particolarmente rilevanti anche se risulterebbero opportuni interventi di ritinteggiatura e sistemazione impianti. In riferimento alle facciate ed alla copertura si rileva che il condominio è stato oggetto di recentissima completa manutenzione nell'ambito di Superbonus 110% con posa in opera di cappotto e coibentazione a tetto. L'autorimessa in cui è collocato il posto auto n. 2 risulta in discrete condizioni di conservazione; non sono state segnalate problematiche particolari, ma risulta evidente una certa trascuratezza manutentiva unitamente a finiture originarie non particolarmente curate.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 13 del civico 8 di Via Mainoso, strada collinare sulla sponda destra del torrente Polcevera, che costituisce prosecuzione di Via alla Stazione di San Quirico. Quest'ultima si dirama da Via Fiorenzo Semini, arteria di scorrimento veloce parallela al greto del torrente. La via risulta oggi compresa nella nuova Circoscrizione V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Pontedecimo e fa capo al nucleo storico di San Quirico che fu Comune autonomo fino al 1926 quando venne annesso alla Grande Genova. L'immobile, insieme al gemello civico 10, risulta edificato nella parte alta della via prospettante su un ampio spiazzo privo di sbocco veicolare. All'appartamento è annesso quale pertinenza un box, indicato con il n. 2, posto in autorimessa condominiale coperta, identificata con il numero civico 8A di via Mainoso. Il contesto è molto tranquillo con una buona panoramicità, raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada in zona boschiva non edificata. Nei pressi dell'edificio non vi sono attività commerciali; per tutti i servizi occorre raggiungere il fondo valle costellato da attività terziarie e industriali che hanno continuato a svilupparsi nella zona dalla metà dell'Ottocento, dopo la costruzione della ferrovia Torino - Genova. Il centro della delegazione di San Quirico si sviluppa prevalentemente sulla sponda sinistra del Polcevera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.150,35

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Mainoso 10, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	81,17 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	- Fg. 6, Part. 1345, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 1345, Sub. 29, Zc. 4, Categoria C6	ASTE GIUDIZIARIE®	
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato e dichiarato abitato. Negli anni risultano essere stati effettuati alcuni interventi quali la sostituzione degli infissi e la parziale revisione dell'impianto elettrico che, tuttavia, risultano datati; solamente le avvolgibili risultano di più recente installazione. Nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento appare discreto ma è evidente l'opportunità di effettuare interventi sulle finiture in rispetto agli attuali standard abitativi. Da segnalare nella sala la presenza di mufte attribuibili ad una non corretta gestione dei ricambi aria data la presenza di finestra in alluminio di vecchia generazione. In relazione alle parti comuni, pareti e soffitti del sistema atrio-vano scala non presentano problematiche particolarmente rilevanti anche se risulterebbero opportuni interventi di ritinteggiatura e sistemazione impianti. In riferimento alle facciate ed alla copertura si rileva che il condominio è stato oggetto di recentissima completa manutenzione nell'ambito di Superbonus 110% con posa in opera di cappotto e coibentazione a tetto. L'autorimessa in cui è collocato il posto auto n. 11 risulta in discrete condizioni di conservazione; non sono state segnalate problematiche particolari, ma risulta evidente una certa trascuratezza manutentiva unitamente a finiture originarie non particolarmente curate.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 9 del civico 10 di Via Mainoso, strada collinare sulla sponda destra del torrente Polcevera, che costituisce prosecuzione di Via alla Stazione di San Quirico. Quest'ultima si dirama da Via Fiorenzo Semini, arteria di scorrimento veloce parallela al greto del torrente. La via risulta oggi compresa nella nuova Circoscrizione V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Pontedecimo e fa capo al nucleo storico di San Quirico che fu Comune autonomo fino al 1926 quando venne annesso alla Grande Genova. L'immobile, insieme al gemello civico 8, risulta edificato nella parte alta della via prospettante su un ampio spiazzo privo di sbocco veicolare. All'appartamento è annesso quale pertinenza un box, indicato con il n. 11, posto in autorimessa condominiale coperta, identificata con il numero civico 10 A di via Mainoso. Il contesto è molto tranquillo con una buona panoramicità, raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada in zona boschiva non edificata. Nei pressi dell'edificio non vi sono attività commerciali; per tutti i servizi occorre raggiungere il fondovalle costellato da attività terziarie e industriali che hanno continuato a svilupparsi nella zona dalla metà dell'Ottocento, dopo la costruzione della ferrovia Torino - Genova. Il centro della delegazione di San Quirico, tuttavia, si sviluppa prevalentemente sulla sponda sinistra del Polcevera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAINOSO 8, INTERNO 13, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 02/08/2024
Reg. gen. 27533 - Reg. part. 3797
Importo: € 395.365,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 395.365,73
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 29/04/2025
Reg. gen. 14536 - Reg. part. 11574
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAINOSO 10, INTERNO 9, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 02/08/2024
Reg. gen. 27533 - Reg. part. 3797
Importo: € 395.365,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 395.365,73
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 29/04/2025
Reg. gen. 14536 - Reg. part. 11574
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura