

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 546/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 546/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.576,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 12/02/2024, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2024 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 San Quirico civ. 7A, interno 3, piano T

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 3 del civ. 7A di via San Quirico, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Bolzaneto Pontedecimo.

L'edificio si trova arretrato rispetto all'arteria ad alto scorrimento e doppio senso di marcia di via San Quirico, in quanto posto in seconda fila entro un'area di pertinenza, in origine denominata via Privata Borneto.

San Quirico è un quartiere genovese della val Polcevera, situato tra Bolzaneto e Pontedecimo, limite settentrionale del territorio comunale.

La Val Polcevera è una zona periferica rispetto al centro di Genova, completamente urbanizzata, con vocazione sia residenziale, sia industriale/commerciale.

L'accessibilità ed i servizi in zona sono buoni.

San Quirico è attraversata dalla Strada statale 35 dei Givi, ora affiancata da un'altra strada a scorrimento veloce sulla sponda destra del Polcevera; le due strade sono unite dal ponte detto "della Forestale".

In particolare l'immobile dista circa km 2,00 dalla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto e circa km 4,00 dalla stazione di Genova Pontedecimo. Inoltre, il fabbricato dista circa km 1,00 dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto.

Le possibilità di parcheggio in zona sono piuttosto scarse, ma l'immobile è localizzato entro un'area di pertinenza privata, non cintata, ove è possibile la sosta, pur non regolamentata, direttamente in adiacenza all'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso all'alloggio è avvenuto in data 27/03/2024 alla presenza dell'Esecutato e di So.Ve.Mo.; per problematiche organizzative era stato previsto accesso forzoso; l'intervento del fabbro non è stato, però,

necessario in quanto l'Esecutato ha reso possibile il sopralluogo in piena collaborazione. La forza pubblica (Carabinieri Bolzaneto), ormai coinvolta, presenziava comunque al sopralluogo.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via San Quirico civ. 7A, interno 3, piano T

## 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 02/02/2024.

La documentazione presentava alcune indeterminanze che è risultato necessario chiarire con ulteriori ispezioni ipotecarie (datate 26/06/2024 e 15/07/2024) effettuate sia per il mappale attuale, sia per il precedente, e con visura presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova dei testamenti olografi (oggetto di pubblicazione) di entrambi i genitori dell'Esecutato.

## 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)

Il bene è pervenuto all'Esecutato in eredità dalla madre.

## CONFINI

L'Appartamento confina a nord con atrio e vano scala, a est con altra u.i.; a sud e ad ovest, mediante muri perimetrali, ha affaccio su distacco condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda			
Abitazione	64,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione occupa il piano terra rialzato dell'immobile.

L'unità immobiliare interno 3 è composta da:

- vano ingresso di superficie netta pari a mq 10,71;
- camera matrimoniale di superficie netta pari a mq 19,21 con due finestre ad affaccio sud;
- vano ripostiglio con superficie netta pari a mq 1,61;
- cucina con superficie netta pari a mq 12,34, con finestra ad affaccio ovest;
- disimpegno con superficie netta pari a mq 3,24;
- servizio igienico con superficie netta pari a mq 5,61, con finestra ad affaccio sud;
- soggiorno con superficie netta pari a mq 11,07, con finestra ad affaccio ovest.

L'altezza interna è pari a ml 3,00.

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.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 9, Part. 371, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 VANI Piano T
Dal 12/11/1971 al 19/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 9, Part. 371, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Piano T
Dal 19/12/1986 al 13/04/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 9, Part. 371, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Piano T
Dal 13/04/1993 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 9, Part. 371, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4

		Piano T
Dal 26/03/2008 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 9, Part. 371, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Piano T
Dal 26/03/2008 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 9, Part. 1533, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 72 mq Rendita € 382,18 Piano T

Gli intestatari dell'immobile dal 12/11/1971 al 19/12/1986 riportati nella Visura storica non corrispondono a quelli reali; è stato, infatti, visionato l'Atto di compravendita indicato, verificando che la vendita fosse riferita ad altra u.i. Il bene oggetto della presente risulta direttamente acquistato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da nota di trascrizione che si allega alla presente quale Atto di provenienza.

01/01/1992: variazione del quadro tariffario;

13/04/1993: data decesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

26/03/2008: ricinguimento di usufrutto per decesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

23/05/2008: modifica identificativo catastale: soppressione particella 371-costituzione particella 1533;

Nella sequenza catastale si segnalano alcune ripetizioni/sovrapposizioni.

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

## 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	9	1533	3	4	A3	3	4 VANI	72 mq	382,18 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale risalente al 28/12/1956 si rileva una sostanziale conformità nella distribuzione dei vani, ma lievi imprecisioni grafiche in relazione al posizionamento dei varchi porta di ingresso alle stanze e una difformità relativa all'assenza della rappresentazione grafica di una tramezza di separazione tra la zona di ingresso e il disimpegno. Si ritiene, quindi, indicare come necessario procedere con presentazione di variazione planimetrica presso l'Agenzia del Territorio di Genova mediante pratica DOCFA il cui onere si stima pari a € 350,00.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e abitato.

Nel complesso l'appartamento presenta un buono stato di conservazione e razionalità nella distribuzione interna, pur con tipologia di finiture datate; si rileva che sia stata eseguita manutenzione con tinteggiatura delle superfici murarie piuttosto recente.

La porta caposcala non è di tipo blindato; tutti i serramenti esterni sono, invece, di moderna tipologia in PVC a doppio vetro protetti da avvolgibili in PVC con cassonetti in legno non coibentati.

In riferimento alle facciate, si segnala la vetustà della finitura; non è stata riferita però l'imminenza di manutenzioni.

Non si conosce lo stato manutentivo generale della copertura, ove nel 2005 sono state effettuate manutenzioni del canale di gronda e cornicione.

## PARTI COMUNI

---

Con mail datata 18/06/2024 veniva dichiarato dall'Amministrazione condominiale non sussistere Regolamento di Condominio.

L'Amministrazione specificava che non risultano posti moto/auto assegnati, ma sono comunque disponibili una decina di posti non regolamentati a servizio dei Condominii civ. 7A e 7B; l'area di pertinenza esterna veniva dichiarata, infatti, in comune tra i due immobili che ne pagano il passo carrabile e si fanno carico della manutenzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio a struttura in cemento armato risalente agli anni cinquanta, con pareti di tamponamento in laterizi, non coibentate.

L'immobile presenta pianta a forma rettangolare, a 5 piani fuori terra, conclusi da copertura piana.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato, scandite orizzontalmente da marcapiani; i fronti principale e posteriore presentano balconate centrali a loggia; tutte le bucatore sono squadrate protette da avvolgibili; non sono presenti elementi decorativi a caratterizzare l'immobile.

Il piano fondi ospita alcuni box con accesso diretto mediante porte basculanti.

Il portone di ingresso all'immobile, di tipo metallico vetrato, immette all'atrio, di modesta dimensione, da cui, previa una rampa rettilinea, si raggiunge il vano scala; la pavimentazione è in graniglia alla genovese; gli scalini presentano pedate in marmo; le pareti sono connotate da lambrino dipinto; le ringhiere sono metalliche di tipo economico a semplice disegno.

E' presente ascensore connotato da gabbia metallica protetta da vetrate realizzata entro la tromba delle scale. (L'int. 3 non partecipa alle spese per l'ascensore in quanto non ne fruisce).

La porta caposcala dell'appartamento int. 3, direttamente in corrispondenza del ballatoio posto al piano terra rialzato, non è di tipo blindato. I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati in varie tonalità di colore. I pavimenti sono in graniglia alla genovese, di maggior pregio, seminata nera con i tipici intarsi a tozzetti in marmo bianco nei vani principali, in seminato ocra nei vani di servizio (bagno e cucina); il bagno e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di gres a parete.

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

Tutti i serramenti esterni sono in PVC a doppio vetro con avvolgibili in PVC.

L'unità immobiliare presenta una discreta luminosità naturale nonostante la collocazione ad un piano basso e vista abbastanza aperta data la distanza dagli immobili limitrofi; dalle finestre non si rilevano, però, visuali panoramiche.

L'appartamento non gode di spazi di pertinenza esterni privati.

L'u.i. è dotata dei consueti impianti. L'impianto elettrico risulta solo in parte del tipo sfilabile sotto traccia e sono presenti varie derivazioni realizzate a vista in esterno; non è presente certificazione a norma; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con sistema di distribuzione a radiatori, presenti in ogni vano; la caldaia murale è collocata in cucina con scarico fumi in facciata; non è stato fornito libretto di caldaia. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente. Non sono presenti sistemi di allarme e condizionamento.

Il sistema di adduzione idrica è con serbatoio; è presente antenna televisiva centralizzata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'immobile, alla data del 26/06/2024 come da "Certificato Contestuale di Residenza e Stato di famiglia", risultava residente esclusivamente l'Esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1993 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				5938	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/06/1999	18214	13399
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/03/2008	**** Omissis ****	Acquisto di legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Edmondo Ansaldo	16/10/2008	55162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	29/10/2008	39154	25822		

ASTE GIUDIZIARIE®			
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.

13/04/1993: data decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugata in regime di comunione con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; l'appartamento in oggetto, in quanto dichiarato bene personale della moglie, rimaneva escluso dalla comunione dei beni.

In data 17/07/1993 viene pubblicato dal notaio E. Ansaldo il testamento olografo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: Pubblicazione del Testamento olografo datato 26/01/1988 (atto registrato a Genova il 22/07/1993 al n. 9129 - trascritto a Genova il 23/06/1993 Rep. 13399) in cui si legge: "Lascio in eredità al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i seguenti beni, e cioè l'appartamento sito in Genova, via San Quirico 7A/3. Con il diritto in caso di premorire di rimanere in casa a vita naturaldurante il suo papà". Nella pubblicazione viene specificato che l'appartamento è devoluto ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà.

26/03/2008: data decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 16/10/2008 viene pubblicato dal notaio E. Ansaldo il testamento olografo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, datato 07/07/1993, in cui si legge: "Lascio a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutti i diritti a me eventualmente spettanti su appartamento in via San Quirico civ. 7A/3". Nell'atto si specifica che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fosse titolare di "usufrutto su appartamento in via San Quirico civ. 7A/3, distinto al NCEU sez. SQ, foglio 9, mapp. 1533 sub 3".

Nell'atto si specifica ancora che: "I comparenti (ndr, presente anche la figlia), preso atto delle disposizioni dettate dal de cuius allegati testamentari, dichiarano alla presenza di testi, di prestare la più ampia acquiescenza alle disposizioni testamentarie stesse, rinunciando a qualunque azione di riduzione agli stessi possa competere". Nell'atto si precisa, inoltre, che l'appartamento in oggetto era "di proprietà esclusiva della mamma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne ebbe a disporre con suo testamento".

Nello stesso atto viene aggiunta a penna una nota: "quota di comproprietà per metà dell'appartamento in via San Quirico sette A interno 3 (censito al NCEU...) devoluto al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato". Si ritiene che possa essere stata tale nota, con conseguente trascrizione (del 29/10/2008 - Reg. gen. 39154, Reg. part. 25822) che attribuiva 1/2 della proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a generare le indeterminanze segnalate nella sezione "Completezza documentazione ex art. 567", in quanto già dal 13/04/1993 risulta evidente che il bene fosse passato in eredità per l'intera quota all'attuale Esecutato per testamento della madre.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 26/02/2009  
Reg. gen. 6836 - Reg. part. 1009  
Importo: € 178.328,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 89.164,00

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 30/01/2024  
Reg. gen. 3186 - Reg. part. 2481  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 15/07/2024 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

## **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”.

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).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il progetto di costruzione dell'immobile sito in via Privata Borneto, attuale via San Quirico, è rubricato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova al n. 716/1954, su committenza di Storace Gaetano, proprietario del terreno e a firma dell'ing. E. Zama.

L'approvazione avviene con Decreto del Sindaco n. 1914 del 08/09/1954.

I lavori hanno inizio il 20/09/1954 e terminano in data 22/09/1955.

Il collaudo dei VV.FF. è il n. 4814 del 25/05/1955; la licenza d'uso del cemento armato è rilasciata dalla Prefettura di Genova con Prot. n. 29802 del 02/05/1955.

Il decreto di abitabilità è il n. 2899 del 23/11/1955.

In data 27/07/1954 i VV.FF. avevano vietato l'utilizzo dei fondi come autorimessa, specificando che sarebbe occorsa una separata licenza edilizia per effettuare il cambio d'uso dei locali.

Con il Prog. n. 500/1985 a firma geom. M. Brocca, Storace Vittorio e Luigi richiedono autorizzazione per destinazione a box del piano fondi del caseggiato; la Concessione è la n. 201/1986; a seguito di presentazione di una variante in corso d'opera (01/03/1989), il Comune di Genova concede autorizzazione n. 386 del 12/12/1989. La fine lavori è certificata al 12/07/1990.

In relazione all'immobile presso il servizio Edilizia Privata del Comune di Genova è, inoltre, presente una DIA rubricata al n. 1558/2005 per Manutenzione straordinaria senza modifiche-ripristino canale di gronda.

La fine dei lavori è attestata dal progettista/D.LL. in data 23/09/2005.

Non sono presenti pratiche relative all'u.i. interno 3.

### **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. interno 3 risulta conforme alla planimetria di progetto del 1954, mentre la planimetria catastale vigente, come già indicato, riporta lievi imprecisioni grafiche.

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.

E' stato redatto APE, a firma dell'ing. Claudia Fabbri, che si allega alla Perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 220,85

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il condominio civ. 7A è composto di n. 20 appartamenti.  
I MM afferenti l'interno 3 sono 32,29/1000.

Non vi sono spazi condominiali, o posti auto, o cantine afferenti l'int. 3; (è presente circa una decina di posti auto condominiali non assegnati).

Il costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria comunicato dall'Amministratore pro-tempore risulta per l'int. 3 pari a circa € 600,00.

In data 18/06/2024 l'Amministratore inoltrava rendiconto consuntivo riferito al 2023 e preventivo 2024, dichiarando che non sussistono debiti a carico dell'Esecutato, sempre regolare nei pagamenti. L'importo indicato nella presente perizia pari a € 220,85 è riferito alle rate del preventivo 2024 non ancora scadute.

Allo stato attuale l'Amministratore dichiarava non essere previsti o deliberati lavori straordinari alle parti comuni, essendo stato da poco installato l'ascensore, spesa a cui l'interno 3 non ha partecipato non essendone servito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via San Quirico civ. 7A, interno 3, piano T  
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 3 del civ. 7A di via San Quirico, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Bolzaneto Pontedecimo. L'edificio si trova arretrato rispetto all'arteria ad alto scorrimento e doppio senso di marcia di via San Quirico, in quanto posto in seconda fila entro un'area di pertinenza, in origine denominata via Privata Borneto. San Quirico è un quartiere genovese della val Polcevera, situato tra Bolzaneto e Pontedecimo, limite settentrionale del territorio comunale. La Val Polcevera è una zona periferica rispetto al centro di Genova, completamente urbanizzata, con vocazione sia residenziale, sia industriale/commerciale. L'accessibilità ed i servizi in zona sono buoni. San Quirico è attraversata dalla Strada statale 35 dei Giovi, ora affiancata da un'altra strada a scorrimento veloce sulla sponda destra del Polcevera; le due strade sono unite dal ponte detto "della Forestale". In particolare l'immobile dista circa km 2,00 dalla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto e circa km 4,00 dalla stazione di Genova Pontedecimo. Inoltre, il fabbricato dista circa km 1,00 dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto. Le possibilità di parcheggio in zona sono piuttosto scarse, ma l'immobile è localizzato entro un'area di pertinenza privata, non cintata, ove è possibile la sosta, pur

non regolamentata, direttamente in adiacenza all'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1533, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.080,00

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 ed in particolare lungo l'asse stradale stesso risultano in vendita vari immobili a destinazione residenziale assimilabili per tipologia a quello oggetto

di pignoramento; in generale il prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 640,00/mq ed € 1.030,00/mq; una u.i. nelle immediate adiacenze risulta sul mercato ad € 816,00/mq; risultano inoltre all'asta tre immobili lungo via San Quirico, raffrontabili per caratteristiche al bene in oggetto, stimati rispettivamente € 600,00/mq, € 800,00/mq ed € 900,00/mq.

La quotazione OMI secondo semestre 2023 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 28, Fascia/Zona Periferica/VALSECCA FV.B. (V.MOREGO-V.SARDORELLA-V.LUNGOTORRENTE SECCA-LOC.CREMENO), Cod. D29 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 740,00/mq ed € 1.100,00/mq. (V. allegato).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili compravenduti per gli anni 2022/23 nello stesso lotto ove è ubicato il bene in oggetto, attestate su valori molto inferiori, compresi tra € 450,00/mq ed € 740,00/mq.

Per il bene in oggetto si sono tenuti in considerazione particolari fattori di deprezzamento, quali l'assenza di aree di pertinenza esterne (balconi/giardino), l'affaccio pressoché al piano stradale, con anche conseguente totale assenza di visuale, valutando invece positivamente la conformazione planimetrica interna degli ambienti, la comoda accessibilità con area condominiale per la fermata/sosta in posizione arretrata e più tranquilla rispetto all'asse stradale, lo stato manutentivo interno, con finiture datate, ma in ordine. Sulla base di quanto argomentato si ritiene che il valore di immissione sul mercato dell'u.i. possa essere stimato pari a € 830,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via San Quirico civ. 7A, interno 3, piano T	76,00 mq	830,00 €/mq	€ 63.080,00	100,00%	€ 63.080,00
Valore di stima:					€ 63.080,00

Valore di stima: € 63.080,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€

**Valore finale di stima: € 59.576,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 17/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mantelli Roberta

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A - Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B- Visura storica per immobile (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C- Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/12/1956)
- ✓ Tavola del progetto - ALL D- Progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL E-Decreto Abitabilità
- ✓ Altri allegati - ALL F- Rilievo (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL G- OMI (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL H- Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 30/06/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL I-Certificato anagrafe (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ Foto - ALL L-Doc Fotografica Esterni (Aggiornamento al 27/03/2024)



✓ Foto - ALL M-Doc Fotografica Interni (Aggiornamento al 27/03/2024)

✓ Altri allegati - ALL N - Perizia Privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via San Quirico civ. 7A, interno 3, piano T  
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 3 del civ. 7A di via San Quirico, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Bolzaneto Pontedecimo. L'edificio si trova arretrato rispetto all'arteria ad alto scorrimento e doppio senso di marcia di via San Quirico, in quanto posto in seconda fila entro un'area di pertinenza, in origine denominata via Privata Borneto. San Quirico è un quartiere genovese della val Polcevera, situato tra Bolzaneto e Pontedecimo, limite settentrionale del territorio comunale. La Val Polcevera è una zona periferica rispetto al centro di Genova, completamente urbanizzata, con vocazione sia residenziale, sia industriale/commerciale. L'accessibilità ed i servizi in zona sono buoni. San Quirico è attraversata dalla Strada statale 35 dei Giovi, ora affiancata da un'altra strada a scorrimento veloce sulla sponda destra del Polcevera; le due strade sono unite dal ponte detto "della Forestale". In particolare l'immobile dista circa km 2,00 dalla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto e circa km 4,00 dalla stazione di Genova Pontedecimo. Inoltre, il fabbricato dista circa km 1,00 dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto. Le possibilità di parcheggio in zona sono piuttosto scarse, ma l'immobile è localizzato entro un'area di pertinenza privata, non cintata, ove è possibile la sosta, pur non regolamentata, direttamente in adiacenza all'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1533, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3 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". 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). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

**Prezzo base d'asta: € 59.576,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.576,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via San Quirico civ. 7A, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1533, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	76,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e abitato. Nel complesso l'appartamento presenta un buono stato di conservazione e razionalità nella distribuzione interna, pur con tipologia di finiture datate; si rileva che sia stata eseguita manutenzione con tinteggiatura delle superfici murarie piuttosto recente. La porta caposcala non è di tipo blindato; tutti i serramenti esterni sono, invece, di moderna tipologia in PVC a doppio vetro protetti da avvolgibili in PVC con cassonetti in legno non coibentati. In riferimento alle facciate, si segnala la vetustà della finitura; non è stata riferita però l'imminenza di manutenzioni. Non si conosce lo stato manutentivo generale della copertura, ove nel 2005 sono state effettuate manutenzioni del canale di gronda e cornicione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 3 del civ. 7A di via San Quirico, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Bolzaneto Pontedecimo. L'edificio si trova arretrato rispetto all'arteria ad alto scorrimento e doppio senso di marcia di via San Quirico, in quanto posto in seconda fila entro un'area di pertinenza, in origine denominata via Privata Borneto. San Quirico è un quartiere genovese della val Polcevera, situato tra Bolzaneto e Pontedecimo, limite settentrionale del territorio comunale. La Val Polcevera è una zona periferica rispetto al centro di Genova, completamente urbanizzata, con vocazione sia residenziale, sia industriale/commerciale. L'accessibilità ed i servizi in zona sono buoni. San Quirico è attraversata dalla Strada statale 35 dei Giovi, ora affiancata da un'altra strada a scorrimento veloce sulla sponda destra del Polcevera; le due strade sono unite dal ponte detto "della Forestale". In particolare l'immobile dista circa km 2,00 dalla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto e circa km 4,00 dalla stazione di Genova Pontedecimo. Inoltre, il fabbricato dista circa km 1,00 dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto. Le possibilità di parcheggio in zona sono piuttosto scarse, ma l'immobile è localizzato entro un'area di pertinenza privata, non cintata, ove è possibile la sosta, pur non regolamentata, direttamente in adiacenza all'immobile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nell'immobile, alla data del 26/06/2024 come da "Certificato Contestuale di Residenza e Stato di famiglia", risultava residente esclusivamente l'Esecutato.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 26/02/2009  
Reg. gen. 6836 - Reg. part. 1009  
Importo: € 178.328,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 89.164,00

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 30/01/2024  
Reg. gen. 3186 - Reg. part. 2481  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura