



## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.

promossa da

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



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

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
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 .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico .....</b>	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.633,20 .....</b>	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 24/02/2025, 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 25/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Fratelli Meldi civ. 18, interno 10, piano 4

## DESCRIZIONE

Appartamento situato al quarto piano del civ. 18 di Via Fratelli Meldi a Sestri Ponente (GE), nel Municipio VI Medio Ponente, vecchia Circoscrizione Sestri.

Il condominio è situato in zona periferica rispetto al centro della delegazione, a monte del Parco di Villa Rossi. La zona, facilmente accessibile, risulta ad alta densità abitativa, ma con possibilità di parcheggio libero e ben servita da mezzi pubblici.

Il contesto è piuttosto tranquillo e le case, in gran parte frutto di una lottizzazione unitaria, sono inserite in ampi spazi verdi con alberature. Poco distante sono i Giardini Rodari e nelle immediate vicinanze sono presenti vari campi sportivi. Il lotto è delimitato a est dal Rio Cantarena e a nord è attraversato da un tratto autostradale, dotato di barriere di protezione acustica.

Sono presenti esercizi commerciali nelle dirette vicinanze ed istituti scolastici.

I caselli autostradali più vicini sono quelli di Genova Aeroporto e Genova Pegli; Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova, su cui si trova la fermata di Genova Costa di Sestri Ponente.

A Sestri è presente l'aeroporto cittadino ed anche un porticciolo turistico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 01/04/2025 alla presenza di SO.VE.MO. e dell'Esecutato.

Il fabbricato è stato realizzato nell'ambito di una lottizzazione che ha compreso la costruzione di n. 13 case popolari da parte del Comune di Genova.

Successivamente, come esplicitato nell'Atto di Compravendita dell'immobile:

- il Comune di Genova, nel quadro del programma di dismissioni di cui alla Legge 23/12/1999 n. 488, con delibera n. 27 del 19/03/2001 ha approvato il programma di vendita di una parte del patrimonio disponibile di proprietà del Comune stesso, fissando le condizioni della vendita;
- con deliberazione del CC n. 29/2001 del 21/03/2001 il Comune di Genova ha approvato il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e per la gestione del patrimonio mobiliare" con cui molti degli immobili venivano venduti;
- (...);
- con Atto del 29/06/2001, notaio Rosa Voiello, rep. n. 68745/16383, il Comune di Genova ha venduto alla

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Fratelli Meldi civ. 18, interno 10, piano 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



E' presente in atti Certificazione Notarile datata 06/02/2025, a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

### TITOLARITÀ



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



### CONFINI



L'Appartamento confina a nord, in parte con altra u.i., in parte con vano scala; ad est, sud ed ovest, mediante muro perimetrale, ha affaccio sull'area di pertinenza esterna di via Fratelli Meldi.

Confina inoltre, sia superiormente, sia inferiormente con altre u.i.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,20 mq	99,50 mq	1	99,50 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,30	1,38 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione int. 10 occupa il quarto piano dell'immobile.

L'unità immobiliare è composta da:

- ingresso di superficie netta pari a mq 1,98;
- soggiorno con superficie netta pari a mq 12,23, con finestra ad affaccio ovest;
- cucinino (angolo cottura) con superficie netta pari a mq 3,00, con finestra ad affaccio ovest;
- sala con superficie netta pari a mq 12,25, con portafinestra di accesso al balcone ad affaccio est;
- corridoio di distribuzione, di superficie netta pari a mq 5,75, privo di finestre;
- ripostiglio con superficie netta pari a mq 3,00, con finestra ad affaccio est;
- bagno con superficie netta pari a mq 3,71, con finestra ad affaccio est;
- camera con superficie netta pari a mq 12,39, con finestra ad affaccio sud;
- camera matrimoniale con superficie netta pari a mq 15,31, con finestra ad affaccio sud;
- camera con superficie netta pari a mq 10,53, con finestra ad affaccio ovest;
- balcone con superficie netta pari a mq 5,50.

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 ed il 30% della superficie dei balconi o pertinenze comunicanti (in quanto fino a mq 25,00).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1962 al 29/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEP, Fg. 55, Part. 1288, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Piano 4
Dal 29/06/2001 al 20/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEP, Fg. 55, Part. 1288, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A4

Dal 20/01/2004 al 12/05/2025

Cl.3, Cons. 7 vani  
Piano 4

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

Catasto **Fabbricati**  
Sez. SEP, Fg. 55, Part. 1288, Sub. 10, Zc. 2  
Categoria A4  
Cl.3, Cons. 7 vani  
Superficie catastale 101 mq  
Rendita € 379,60  
Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Nella Visura Storica per Immobile è ancora indicato l'originario indirizzo, via San Giovanni Battista n. 31 interno 10.

Si indica inoltre:

- 30/07/2015: variazione identificativi per allineamento mappe: soppressione della particella 709 e costituzione della 1288;
- 02/11/2015: variazione per RETTIFICA classamento incoerente;
- 09/11/2015: pubblicazione superficie di impianto;
- 12/05/2025: data esclusivamente riferita alla Visura Storica per immobile allegata alla presente perizia.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SEP	55	1288	10	2	A4	3	7 vani	101 mq	379,6 €	4		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dell'appartamento non risulta conforme alla distribuzione planimetrica interna rappresentata nella planimetria catastale datata 31/01/1962, per alcune imprecisioni grafiche e per l'avvenuta demolizione di porzione di una tramezza di separazione tra i due vani della zona giorno.

Occorrerà, pertanto, procedere con presentazione di variazione planimetrica presso l'Agenzia del Territorio di Genova mediante pratica DOCFA, il cui onere viene indicato in € 370,00, previa sanatoria per regolarizzazione comunale (V. paragrafo "Regolarità Edilizia").

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

Nel complesso l'appartamento presenta un buono stato di conservazione.

La porta caposcala non è di tipo blindato; alcuni serramenti esterni sono rimasti quelli coevi alla costruzione, in legno con vetro singolo, alcuni sono stati sostituiti, in metallo a doppio vetro; le avvolgibili sono in PVC; i cassonetti in legno non sono coibentati.

L'impianto elettrico risulta essere stato oggetto di manutenzione, ma non ne sono state fornite certificazioni.

I prospetti dell'immobile presentano un quadro fessurativo compatibile con l'età della costruzione; molto ammalorato risulta il vano scala in cui sono evidenti importanti stati infiltrativi con efflorescenze diffuse sulla muratura.

L'Amministrazione dichiarava che, in relazione ad eventuali lavori straordinari, "sono stati forniti preventivi per il ripristino del prospetto sopra il portone".

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in un Condominio.

L'accesso principale avviene da una vasta area di pertinenza aperta al pubblico ove sono state realizzate le palazzine di via Fratelli Meldi, frutto di una progettazione unitaria.

L'edificio non ha spazi esterni di pertinenza condominiale privati e non vi sono posti auto assegnati o di pertinenza del Condominio.

Nessuna cantina è afferente all'interno 10.

E' presente ascensore, di recente installazione, ma l'interno 10 non ha aderito all'uso di tale servizio.

Con mail del 28/06/2025 l'Amministrazione comunicava di non aver reperito Regolamento di Condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

L'immobile presenta pianta a forma pressoché rettangolare, a 6 piani fuori terra, conclusi da copertura piana non praticabile.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato in bicromia con l'evidenziazione di fasce a sottolinearne la struttura portante; le bucature sono tutte squadrate, protette da avvolgibili, e sono presenti balconi in aggetto lungo i fronti est ed ovest.

Il portone di ingresso all'immobile, di tipo metallico vetrato, immette all'atrio, di modesta dimensione, da cui si diparte il vano scala; è presente ascensore ad utilizzo esclusivo di solo alcune delle proprietà (l'int. 10 non ha uso ascensore); la pavimentazione è in piastrelle a effetto parquet; gli scalini presentano pedate ed alzate in marmo; le pareti sono connotate da lambrino in tinta; non vi sono ringhiere in quanto i lati delle rampe sono protetti dal vano corsa dell'ascensore in struttura metallica vetrata.

Dai ballatoi, connotati da pavimentazione in graniglia, si ha accesso a 2 appartamenti per piano.

La porta caposcala dell'appartamento int. 10 non è di tipo blindato. I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in parte in graniglia, in parte in piastrelle di grès; il bagno e l'angolo cottura presentano rivestimento in piastrelle anche a parete.

Il servizio igienico, con finestra, è dotato di wc con cassetta di cacciata sospesa, bidet, lavabo, piccola vasca.

La cucina, dotata di finestra, presenta dimensione molto ridotta, pur conforme al progetto di costruzione dell'immobile, con ampia apertura verso il vano soggiorno.

Il balcone, con la caratteristica pavimentazione in piastrelle di gres rosso, è protetto in parte da parapetto in muratura, in parte da ringhiera metallica.

Le porte interne sono di tipo economico; la cucina è caratterizzata da porta a soffietto.

L'unità immobiliare presenta una buona luminosità naturale e vista aperta data l'ampia distanza dagli immobili frontestanti. Dal balcone si ha la maggiore visuale panoramica verso villa Sciallero, scuola materna inserita nell'ampio spazio verde dei Giardini Rodari.

L'appartamento è dotato dei consueti impianti. L'impianto elettrico risulta del tipo sfilabile sotto traccia, ma 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 sul balcone ed è stato fornito libretto di caldaia da cui risultano i controlli periodici effettuati. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente. Non sono presenti sistemi di allarme e condizionamento.

Il sistema di adduzione idrica è ad acqua diretta; è presente antenna TV centralizzata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'immobile, alla data del 08/05/2025 come da "Certificato Contestuale di Residenza e Stato di famiglia", risultavano residenti gli Esecutati, coniugati in regime di comunione dei beni, con il proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2001 al 20/01/2004	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Rosa Voiello	29/06/2001	68745	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	27/07/2001		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	16/07/2001	3820	
Dal 20/01/2004	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Rosaria BONO	20/01/2004	46684	1733
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

Genova	22/01/2004	1874	1234
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

In allegato alla presente si inserisce Atto di Provenienza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mututo  
Iscritto a Genova il 17/04/2008  
Reg. gen. 13529 - Reg. part. 2702  
Importo: € 259.200,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 172.800,00  
Rogante: notaio Fabio Novara  
Data: 15/04/2008  
N° repertorio: 85766

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3922 - Reg. part. 3154  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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).

## 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 è rubricato al prot. n.430/1953: "Costruzione di case popolari a monte della Villa Cataldi= Sestri, via S.M. della Costa, via S. Giovanni Battista, via Bonfadio"; progettista risulta l'ing. M. Braccialini, Richiedente il Comune di Genova. (Nota: via Fratelli Meldi civ. 18 in origine era denominata via Giovanni Battista civ. 31).

La costruzione dell'immobile venne completata nel 1960; il decreto di abitabilità è rubricato al n. 866 del 31/08/1960.

Risulta inoltre protocollata al n. 1134/1987 una "Domandina" per Variante al progetto 430/1953 volta al mantenimento del piano fondi dell'immobile realizzato all'epoca della costruzione in assenza di licenza edilizia, ma già ultimato nel 1960; in data 16/09/1987 ne veniva rilasciata relativa concessione in sanatoria.

## 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 idrico.

La planimetria catastale vigente, datata 31/01/1962, è rispondente alla planimetria di progetto del piano tipo dell'immobile. Lo stato attuale dell'u.i. corrisponde in generale al progetto a meno di una modifica nella distribuzione degli interni consistente nell'ampliamento del varco di comunicazione tra i due ambienti della zona giorno, realizzato mediante la parziale demolizione di una tramezza.

Poiché non risultano agli atti dell'Edilizia Privata pratiche inerenti l'u.i. specifica, si ritiene che dette opere siano state realizzate in assenza di autorizzazione edilizia. Si reputa, quindi, necessario procedere alla regolarizzazione con pratica CILA in sanatoria, qualora non sia nota l'epoca dell'abuso, o con sanatoria ex art. 22 Lr. 16/08 qualora l'esecuzione delle opere interne sia comprovata ante 01/01/2005. In assenza di documenti che consentano allo stato attuale di comprovare la data di esecuzione, cautelativamente si indica un costo della pratica comprensivo di sanzione pari ad € 3.000,00.

Gli impianti sono privi di certificazione di conformità, necessitando di una revisione ovvero di una dichiarazione di rispondenza; in relazione a questi ultimi si è ritenuto di non indicare un costo specifico, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

In relazione al generatore di calore autonomo dell'u.i. è stato presentato Libretto di caldaia aggiornato con le annuali revisioni.

E' stato redatto APE 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: € 978,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 170,88

I MM generali afferenti l'interno 10 sono 66,30/1000.

Le Spese condominiali - gestione ordinaria esercizio 2025 (preventivo) afferenti l'interno 10 sono pari ad € 978,43.

In data 13/06/2025 l'Amministratore trasmetteva il rendiconto consuntivo e dichiarazione circa la situazione debitoria dell'int. 10, pari in allora ad € 170,88.

L'Amministrazione dichiarava, inoltre, essere previsti lavori di manutenzione straordinaria del prospetto sul portone, per cui risultavano essere stati richiesti preventivi.

## 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 Fratelli Meldi civ. 18, interno 10, piano 4 Appartamento situato al quarto piano del civ. 18 di Via Fratelli Meldi a Sestri Ponente (GE), nel Municipio VI Medio Ponente, vecchia Circoscrizione Sestri. Il condominio è situato in zona periferica rispetto al centro della delegazione, a monte del Parco di Villa Rossi. La zona, facilmente accessibile, risulta ad alta densità abitativa, ma con possibilità di parcheggio libero e ben servita da mezzi pubblici. Il contesto è piuttosto tranquillo e le case, in gran parte frutto di una lottizzazione unitaria, sono inserite in ampi spazi verdi con alberature. Poco distante sono i Giardini Rodari e nelle immediate vicinanze

sono presenti vari campi sportivi. Il lotto è delimitato a est dal Rio Cantarena e a nord è attraversato da un tratto autostradale, dotato di barriere di protezione acustica. Sono presenti esercizi commerciali nelle dirette vicinanze ed istituti scolastici. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Genova Aeroporto e Genova Pegli; Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova, su cui si trova la fermata di Genova Costa di Sestri Ponente. A Sestri è presente l'aeroporto cittadino ed anche un porticciolo turistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1288, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 121.056,00

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 Sestri Ponente, ed in particolare in via Fratelli Meldi, risultano in vendita vari immobili a destinazione residenziale assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento, in generale da ristrutturare; il prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 1.150,00/mq e € 1.560,00/mq, con valori superiori per immobili pubblicizzati come ristrutturati.

La quotazione OMI secondo semestre 2024 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 0, Fascia/Zona Periferica/SESTRI PONENTE (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZABARACCA), Cod. D43 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 840,00/mq ed € 1.250,00/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 2022/2024 in via Meldi nell'ambito della stessa lottizzazione del Comune: si è potuto rilevare che sono state vendute alcune u.i. proprio negli immobili immediatamente limitrofi al civico in oggetto i cui valori unitari sono compresi tra € 650,00/mq ed € 900,00/mq; ad € 1.570,00/mq è stato venduto un alloggio nell'adiacente via San Giovanni Battista, maggiormente comparabile per caratteristiche di posizione e visuali.

Ponderati i sopradescritti prezzi di immissione in vendita, tenendo in considerazione lo stato manutentivo del condominio e dell'u.i., valutando in particolare rispetto ai comparabili in vendita la visuale più aperta pur nello stesso contesto, si è stimato congruo un valore attestato sulla fascia massima dell'OMI, pari ad € 1.200,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Fratelli Meldi civ. 18, interno 10, piano 4	100,88 mq	1.200,00 €/mq	€ 121.056,00	100,00%	€ 121.056,00
Valore di stima:					€ 121.056,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	370,00	€

**Valore finale di stima: € 111.633,20**

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 30/06/2025

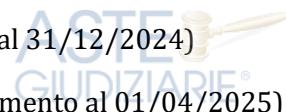
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mantelli Roberta

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A - Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B- visura storica per immobile (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C- Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALL D- Rilievo (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ Tavola del progetto - ALL E1- Progetto
- ✓ Altri allegati - ALL E2- Progetto
- ✓ Altri allegati - ALL E3- Progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL F- Dichiarazione Abitabilità
- ✓ Altri allegati - ALL G - Certificato Anagrafe (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL H- Perizia Privacy



- ✓ Altri allegati - ALL I- OMI via Meldi (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ Foto - ALL L-Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL M1 - APE (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL M2 - APE (Aggiornamento al 15/05/2025)



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Fratelli Meldi civ. 18, interno 10, piano 4  
Appartamento situato al quarto piano del civ. 18 di Via Fratelli Meldi a Sestri Ponente (GE), nel Municipio VI Medio Ponente, vecchia Circoscrizione Sestri. Il condominio è situato in zona periferica rispetto al centro della delegazione, a monte del Parco di Villa Rossi. La zona, facilmente accessibile, risulta ad alta densità abitativa, ma con possibilità di parcheggio libero e ben servita da mezzi pubblici. Il contesto è piuttosto tranquillo e le case, in gran parte frutto di una lottizzazione unitaria, sono inserite in ampi spazi verdi con alberature. Poco distante sono i Giardini Rodari e nelle immediate vicinanze sono presenti vari campi sportivi. Il lotto è delimitato a est dal Rio Cantarena e a nord è attraversato da un tratto autostradale, dotato di barriere di protezione acustica. Sono presenti esercizi commerciali nelle dirette vicinanze ed istituti scolastici. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Genova Aeroporto e Genova Pegli; Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova, su cui si trova la fermata di Genova Costa di Sestri Ponente. A Sestri è presente l'aeroporto cittadino ed anche un porticciolo turistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1288, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4

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: € 111.633,20**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.633,20**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Fratelli Meldi civ. 18, interno 10, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1288, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	100,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e regolarmente abitato. Nel complesso l'appartamento presenta un buono stato di conservazione. La porta caposcala non è di tipo blindato; alcuni serramenti esterni sono rimasti quelli coevi alla costruzione, in legno con vetro singolo, alcuni sono stati sostituiti, in metallo a doppio vetro; le avvolgibili sono in PVC; i cassonetti in legno non sono coibentati. L'impianto elettrico risulta essere stato oggetto di manutenzione, ma non ne sono state fornite certificazioni. I prospetti dell'immobile presentano un quadro fessurativo compatibile con l'età della costruzione; molto ammalorato risulta il vano scala in cui sono evidenti importanti stati infiltrativi con efflorescenze diffuse sulla muratura. L'Amministrazione dichiarava che, in relazione ad eventuali lavori straordinari, "sono stati forniti preventivi per il ripristino del prospetto sopra il portone".		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento situato al quarto piano del civ. 18 di Via Fratelli Meldi a Sestri Ponente (GE), nel Municipio VI Medio Ponente, vecchia Circoscrizione Sestri. Il condominio è situato in zona periferica rispetto al centro della delegazione, a monte del Parco di Villa Rossi. La zona, facilmente accessibile, risulta ad alta densità abitativa, ma con possibilità di parcheggio libero e ben servita da mezzi pubblici. Il contesto è piuttosto tranquillo e le case, in gran parte frutto di una lottizzazione unitaria, sono inserite in ampi spazi verdi con alberature. Poco distante sono i Giardini Rodari e nelle immediate vicinanze sono presenti vari campi sportivi. Il lotto è delimitato a est dal Rio Cantarena e a nord è attraversato da un tratto autostradale, dotato di barriere di protezione acustica. Sono presenti esercizi commerciali nelle dirette vicinanze ed istituti scolastici. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Genova Aeroporto e Genova Pegli; Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova, su cui si trova la fermata di Genova Costa di Sestri Ponente. A Sestri è presente l'aeroporto cittadino ed anche un porticciolo turistico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nell'immobile, alla data del 08/05/2025 come da "Certificato Contestuale di Residenza e Stato di famiglia", risultavano residenti gli Esecutati, coniugati in regime di comunione dei beni, con il proprio figlio **** Omissis ****.		

# ASTE GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mututo

Iscritto a Genova il 17/04/2008

Reg. gen. 13529 - Reg. part. 2702

Importo: € 259.200,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 172.800,00

Rogante: notaio Fabio Novara

Data: 15/04/2008

N° repertorio: 85766

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/02/2025

Reg. gen. 3922 - Reg. part. 3154

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

17 di 17