

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

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 181/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.616,20</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 12/08/2024, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2024 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 ALBERTO E JESSIE MARIO, edificio 20, scala 2, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

---

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terreno di un edificio sito in via Alberto Jessie Mario nel quartiere di San Fruttuoso a Genova.

L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1930 e dichiarato abitabile nel 1931.

Via Mario si raggiunge, proveniendo da Piazza Martinez, percorrendo il primo tratto in salita di via G.B. D'Albertis e svoltando poi sulla sinistra.

Il fabbricato si trova in fondo alla strada, alla sommità di una breve scalinata.

La strada si trova nella circoscrizione III, Bassa Val Bisagno, nel quartiere di San Fruttuoso a prevalentemente residenziale. Esso è compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud. Per un breve tratto, nella zona di Borgo Incrociati, confina anche con il quartiere di Castelletto.

Numerose strade urbane lo collegano con il centro di Genova e gli altri quartieri della Val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna che collega Marassi e l'alta Val Bisagno con Brignole, corso Torino e il quartiere della Foce.

San Fruttuoso si compone di una parte collinare, comprendente anche il santuario della Madonna del Monte e di una parte bassa, estesa nella piana sulla sponda sinistra del Bisagno.

La più ampia area verde del quartiere è costituita dal parco pubblico annesso alla storica villa Imperiale, costruita agli inizi del sec. XVI, che ospita la biblioteca comunale "G. Lercari", una scuola materna e un centro sociale per anziani.

Fino all'anno 2009 in corso Sardegna vi era l'ampia struttura commerciale del mercato ortofrutticolo che successivamente fu trasferito nella nuova sede di Bolzaneto.

Gli spazi dell'ex mercato ortofrutticolo sono stati poi trasformati in un moderno centro commerciale nell'anno 2021.

La zona in cui si trova il fabbricato, benchè semi periferica, è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con il centro cittadino e con altri quartieri della città.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova - Livorno, che si trova nel quartiere di Staglieno, appena dopo il quartiere di Marassi, percorrendo corso Sardegna e corso De Stefanis.

La stazione ferroviaria più vicina al quartiere è quella di Genova Brignole, limitrofa al rione di Borgo Incrociati.

Nella zona sono presenti servizi di vario genere (scuole, biblioteche, centri sportivi), numerosi negozi e supermercati.

L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, un soggiorno con zona cottura, due camere, bagno e un piccolo vano adibito, presumibilmente a ripostiglio/cabina armadio. L'appartamento è anche dotato di un giardino delimitato lateralmente da altri di proprietà privata e, frontalmente, dal muraglione di contenimento della strada.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/09/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO

L'accesso all'immobile è avvenuto tramite l'intervento di un fabbro.  
Al sopralluogo, oltre alla scrivente, era presente il sig. Bazzoni (funzionario della SO.VE.MO) e due agenti della Polizia di Stato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via ALBERTO E JESSIE MARIO, edificio 20, scala 2, interno 1, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Da verifiche eseguite dalla scrivente presso gli uffici anagrafici del Comune di Genova l'esecutato risulta celibe.

## CONFINI

---

Il bene confina:

- a nord con l'appartamento interno n.2 della scala 2 e col giardino di pertinenza dello stesso appartamento
- a est con vano scala condominiale e cortile condominiale
- a sud con l'appartamento interno n.1 della scala 1 e col giardino di pertinenza dello stesso appartamento
- a ovest con muro di sostegno di terrapieno



- sopra con l'appartamento interno n.5 della scala 2
- sotto con il suolo

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,40 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,50 m	Terreno
Giardino	264,00 mq	264,00 mq	0,18	4,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e un'altro piccolo vano ad uso, presumibilmente, ripostiglio/stanza armadi.

Il soggiorno e una camera sono esposte a ovest sul giardino, gli altri vani e il bagno si affacciano verso est e sud sul cortile condominiale.

La superficie interna utile misura mq 80,40, ed è così composta:

- ingresso e corridoio mq 12,60
- soggiorno con vano cottura mq 26,50
- camera n.1 mq 17,20
- camera n.2 mq 12,70
- ripostiglio/cabina armadi mq 7,20
- bagno mq 4,20

L'immobile ha un'altezza interna di 3,50 m nei vani disposti a ovest mentre, nei restanti vani, sono presenti controsoffitti a diverse altezze meglio indicate nel rilievo dello stato attuale allegato.

Nel corridoio è stato creato un soppalco accessibile dalla camera collocata a ovest.

L'appartamento è dotato di un giardino della superficie di 264,00 mq. Esso è delimitato, sui lati, dai giardini delle proprietà confinanti e, frontalmente, dal muro di contenimento del terrapieno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2003 al 27/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 43, Part. 316, 317, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17



		Piano Terreno
Dal 27/04/2004 al 16/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 43, Part. 316, 317, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano Terreno
Dal 16/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 43, Part. 316, 317, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano Terreno
Dal 09/11/2015 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 43, Part. 316, 317, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 923,17 Piano Terreno

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	43	316	30	1	A3	4	5,5	100 mq	923,17 €	Terreno	317

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala la seguente difformità:

- nel piccolo vano adiacente al corridoio d'ingresso dell'appartamento è presente, nell'angolo accanto alla porta, una sorta di pilastro non indicato nella planimetria catastale attuale.

Per la regolarizzazione sarà necessario presentare, tramite tecnico abilitato, una pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio con i seguenti oneri:

- € 50,00 oneri catastali
- € 500,00 oneri professionali

Si allegano alla perizia:

- planimetria catastale di impianto presentata in data 31/12/1939



- planimetria catastale attuale presentata in data 10/10/2003

## STATO CONSERVATIVO

---

Sia l'appartamento che il giardino al momento del sopralluogo apparivano in completo stato di abbandono e in pessimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'edificio si sviluppa su sei piani oltre a quello terreno. Gli appartamenti sono distribuiti su due scale. Il caseggiato ha due portoni d'ingresso: il primo, posto sulla facciata principale del caseggiato, è in alluminio di color antracite e vetro, l'altro, in legno e vetro, è collocato internamente alla sommità di una scalinata. Dal secondo portone ci si immette in un ampio cortile condominiale e, da qui, alle due scale e ai rispettivi impianti ascensore.

Le parti comuni sia esterne che interne si presentano in mediocri condizioni di manutenzione. Sul prospetto principale si segnalano le cattive condizioni in cui versano i parapetti e i ciellini di alcuni balconi. Le stesse problematiche ai ciellini dei balconi si riscontrano anche nei prospetti interni sul cortile condominiale. Si segnala, inoltre, la presenza di lavori di manutenzione alla copertura e, presumibilmente, al cornicione, dato il pessimo stato in cui versa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione appartamento: a est e sud su cortile condominiale interno e, a ovest, su muro di contenimento terrapieno.

Strutture verticali fabbricato: muratura e cemento armato.

Copertura fabbricato: piana.

Pareti esterne fabbricato: intonacate e tinteggiate con colore rosa/arancio, presentano cornici e marcapiani evidenziati in colore chiaro. Condizioni mediocri.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate di bianco o azzurro chiaro (una camera). Condizioni pessime.

Pavimentazioni interne: differenti tipologie di piastrelle di ceramica di colore chiaro. Condizioni pessime.

Pavimentazione giardino: piastrelline rettangolari in gres di colore rosso. Condizioni pessime.

Bagno: rivestimento di piastrelle di ceramica bianche con sottili decori scuri. Sono installati: lavandino a incasso, bidet, water, box e piatto doccia angolare.

Condizioni pessime.

Infissi esterni: vetusti, in alluminio con doppio vetro. Persiane in alluminio. Condizioni pessime.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato tinta noce. Condizioni pessime.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas di marca Beretta ubicata sul giardino.

Presumibilmente non utilizzato da diversi anni.

Radiatori: in alluminio, privi di valvole termostatiche.

Dotazioni condominiali: impianto citofonico e antenna televisiva.

Dichiarazione di conformità degli impianti: non rinvenute.

La dichiarazione di rispondenza degli impianti alla vigente normativa dovrà essere rilasciata, ai sensi della rt.7 comma 6 del D.M. 37/2008, da professionista avente specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico ed esercitante la professione da almeno cinque anni.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato.

Da quanto riferito dall'amministratore del condominio, Dott. Pestarino, e dallo stato dei luoghi, l'immobile sembra disabitato ormai da diversi anni.

Dall'esame del certificato di residenza e contestuale stato di famiglia l'esecutato risultava residente presso l'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2003 al 27/04/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Alessandra Coscia	18/11/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	21/11/2003	43255	26035
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2004 al 16/09/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Rosa Voiello	27/04/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	25/05/2004	23839	14249
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/09/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Andrea Porcile	16/09/2009		
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/09/2009	30821	21076
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si specifica che l'usufruttuaria dell'immobile, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre dell'esecutato, è deceduta in data 30/03/2020. Il certificato di morte è allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di GENOVA aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 25/09/2009  
Reg. gen. 30822 - Reg. part. 6150  
Importo: € 252.698,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 126.349,20
- **RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo EQUITALIA  
Iscritto a Genova il 01/12/2016  
Reg. gen. 35905 - Reg. part. 6015  
Importo: € 57.406,52  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.703,26

### Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Genova il 18/04/2024  
Reg. gen. 12968 - Reg. part. 10301  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a GENOVA il 22/07/2024  
Reg. gen. 25296 - Reg. part. 19942  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AC-IU di conservazione dell'impianto urbanistico del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

## 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.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è stato costruito con Progetto n.215 del 1930 (allegato alla perizia).

Da accertamenti effettuati presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Genova è stata individuata anche la seguente pratica edilizia:

- Art.26 n.2178/1988 protocollata in data 28/07/1988.

Abitabilità/Agibilità

L'edificio è risultato abitabile mediante Autorizzazione del Comune di Genova n.2227 del 31/12/1931.

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

- Non 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.



Dal raffronto tra quanto indicato dal progettista nella relazione tecnica allegata alla Pratica art.26 n.217/1988 e lo stato attuale dell'immobile rilevato dalla scrivente in data 24 settembre 2024, risultano le seguenti difformità:

- il vano d'ingresso è stato ridotto mediante tramezza ed è stato creato un piccolo vano della superficie di circa 7,00 mq.
- nel piccolo vano creato in adiacenza al corridoio d'ingresso è presente, nell'angolo accanto alla porta, una sorta di pilastro non rappresentato nella planimetria del progetto originario del fabbricato e neppure nella planimetria catastale attuale.

Per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sarà necessario presentare, tramite tecnico abilitato, una "CILA in sanatoria" con i seguenti oneri:

- € 1.000,00 sanzione per esecuzione opere interne in assenza di titolo eseguite successivamente al 1 gennaio 2005
- € 1.500,00 oneri professionali

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.043,17

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.296,88

L'amministratore del condominio è il Dott. Marco Pestarino con studio in via G.B. D'Albertis n.1/1.

Si allega alla perizia:

- Regolamento di condominio
- Rendiconto esercizio 2022
- Rendiconto esercizio 2023

## 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 ALBERTO E JESSIE MARIO, edificio 20, scala 2, interno 1, piano T  
Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terreno di un edificio sito in via Alberto Jessie Mario nel quartiere di San Fruttuoso a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1930 e dichiarato abitabile nel 1931. Via Mario si raggiunge,



proveniendo da Piazza Martinez, percorrendo il primo tratto in salita di via G.B. D'Albertis e svoltando poi sulla sinistra. Il fabbricato si trova in fondo alla strada, alla sommità di una breve scalinata. La strada si trova nella circoscrizione III, Bassa Val Bisagno, nel quartiere di San Fruttuoso a prevalentemente residenziale. Esso è compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud. Per un breve tratto, nella zona di Borgo Incrociati, confina anche con il quartiere di Castelletto. Numerose strade urbane lo collegano con il centro di Genova e gli altri quartieri della Val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna che collega Marassi e l'alta Val Bisagno con Brignole, corso Torino e il quartiere della Foce. San Fruttuoso si compone di una parte collinare, comprendente anche il santuario della Madonna del Monte e di una parte bassa, estesa nella piana sulla sponda sinistra del Bisagno. La più ampia area verde del quartiere è costituita dal parco pubblico annesso alla storica villa Imperiale, costruita agli inizi del sec. XVI, che ospita la biblioteca comunale "G. Lercari", una scuola materna e un centro sociale per anziani. Fino all'anno 2009 in corso Sardegna vi era l'ampia struttura commerciale del mercato ortofrutticolo che successivamente fu trasferito nella nuova sede di Bolzaneto. Gli spazi dell'ex mercato ortofrutticolo sono stati poi trasformati in un moderno centro commerciale nell'anno 2021. La zona in cui si trova il fabbricato, benchè semi periferica, è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con il centro cittadino e con altri quartieri della città. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova - Livorno, che si trova nel quartiere di Staglieno, appena dopo il quartiere di Marassi, percorrendo corso Sardegna e corso De Stefanis. La stazione ferroviaria più vicina al quartiere è quella di Genova Brignole, limitrofa al rione di Borgo Incrociati. Nella zona sono presenti servizi di vario genere (scuole, biblioteche, centri sportivi), numerosi negozi e supermercati. L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, un soggiorno con zona cottura, due camere, bagno e un piccolo vano adibito, presumibilmente a ripostiglio/cabina armadio. L'appartamento è anche dotato di un giardino delimitato lateralmente da altri di proprietà privata e, frontalmente, dal muraglione di contenimento della strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 316, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 317

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

Valore di stima del bene: € 128.375,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, presenza di uno spazio esterno all'appartamento (giardino), caratteristiche costruttive e finiture.

Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banca dati F.I.A.I.P.; esame della banca dati del Borsino Immobiliare; esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di effettivo realizzo e/o dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie.

Infine, si è tenuta in considerazione l'attuale crisi che insiste ancora sul mercato immobiliare.

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 1.300,00/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via	98,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 128.375,00	100,00%	€ 128.375,00



ALBERTO E JESSIE MARIO, edificio 20, scala 2, interno 1, piano T					
Valore di stima:					€ 128.375,00

Valore di stima: € 128.375,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	2340,05	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	550,00	€

**Valore finale di stima: € 116.616,20**

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 05/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bringiotti Giovanna

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di residenza- stato di famiglia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Aggiornamento ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 04/10/2024)



- ✓ N° 7 Altri allegati - Agenzia Entrate - assenza contratti locazione
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Progetto n.215/1930
- ✓ N° 9 Altri allegati - Pratica edilizia art.26 n.2178/1988
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 12 Ortofoto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio toponomastica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Scheda O.M.I.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato di morte usufruttuaria
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rendiconti condominiali 2022, 2023
- ✓ N° 18 Foto - Esterni (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 19 Foto - Interni (Aggiornamento al 24/09/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via ALBERTO E JESSIE MARIO, edificio 20, scala 2, interno 1, piano T

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terreno di un edificio sito in via Alberto Jessie Mario nel quartiere di San Fruttuoso a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1930 e dichiarato abitabile nel 1931. Via Mario si raggiunge, proveniendo da Piazza Martinez, percorrendo il primo tratto in salita di via G.B. D'Albertis e svoltando poi sulla sinistra. Il fabbricato si trova in fondo alla strada, alla sommità di una breve scalinata. La strada si trova nella circoscrizione III, Bassa Val Bisagno, nel quartiere di San Fruttuoso a prevalentemente residenziale. Esso è compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud. Per un breve tratto, nella zona di Borgo Incrociati, confina anche con il quartiere di Castelletto. Numerose strade urbane lo collegano con il centro di Genova e gli altri quartieri della Val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna che collega Marassi e l'alta Val Bisagno con Brignole, corso Torino e il quartiere della Foce. San Fruttuoso si compone di una parte collinare, comprendente anche il santuario della Madonna del Monte e di una parte bassa, estesa nella piana sulla sponda sinistra del Bisagno. La più ampia area verde del quartiere è costituita dal parco pubblico annesso alla storica villa Imperiale, costruita agli inizi del sec. XVI, che ospita la biblioteca comunale "G. Lercari", una scuola materna e un centro sociale per anziani. Fino all'anno 2009 in corso Sardegna vi era l'ampia struttura commerciale del mercato ortofrutticolo che successivamente fu trasferito nella nuova sede di Bolzaneto. Gli spazi dell'ex mercato ortofrutticolo sono stati poi trasformati in un moderno centro commerciale nell'anno 2021. La zona in cui si trova il fabbricato, benchè semi periferica, è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con il centro cittadino e con altri quartieri della città. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova - Livorno, che si trova nel quartiere di Staglieno, appena dopo il quartiere di Marassi, percorrendo corso Sardegna e corso De Stefanis. La stazione ferroviaria più vicina al quartiere è quella di Genova Brignole, limitrofa al rione di Borgo Incrociati. Nella zona sono presenti servizi di vario genere (scuole, biblioteche, centri sportivi), numerosi negozi e supermercati. L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, un soggiorno con zona cottura, due camere, bagno e un piccolo vano adibito, presumibilmente a ripostiglio/cabina armadio. L'appartamento è anche dotato di un giardino delimitato lateralmente da altri di proprietà privata e, frontalmente, dal muraglione di contenimento della strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 316 , Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 317 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AC-IU di conservazione dell'impianto urbanistico del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

**Prezzo base d'asta: € 116.616,20**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.616,20**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via ALBERTO E JESSIE MARIO, edificio 20, scala 2, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 316 , Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 317	<b>Superficie</b>	98,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sia l'appartamento che il giardino al momento del sopralluogo apparivano in completo stato di abbandono e in pessimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terreno di un edificio sito in via Alberto Jessie Mario nel quartiere di San Fruttuoso a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1930 e dichiarato abitabile nel 1931. Via Mario si raggiunge, proveniendo da Piazza Martinez, percorrendo il primo tratto in salita di via G.B. D'Albertis e svoltando poi sulla sinistra. Il fabbricato si trova in fondo alla strada, alla sommità di una breve scalinata. La strada si trova nella circoscrizione III, Bassa Val Bisagno, nel quartiere di San Fruttuoso a prevalentemente residenziale. Esso è compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud. Per un breve tratto, nella zona di Borgo Incrociati, confina anche con il quartiere di Castelletto. Numerose strade urbane lo collegano con il centro di Genova e gli altri quartieri della Val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna che collega Marassi e l'alta Val Bisagno con Brignole, corso Torino e il quartiere della Foce. San Fruttuoso si compone di una parte collinare, comprendente anche il santuario della Madonna del Monte e di una parte bassa, estesa nella piana sulla sponda sinistra del Bisagno. La più ampia area verde del quartiere è costituita dal parco pubblico annesso alla storica villa Imperiale, costruita agli inizi del sec. XVI, che ospita la biblioteca comunale "G. Lercari", una scuola materna e un centro sociale per anziani. Fino all'anno 2009 in corso Sardegna vi era l'ampia struttura commerciale del mercato ortofrutticolo che successivamente fu trasferito nella nuova sede di Bolzaneto. Gli spazi dell'ex mercato ortofrutticolo sono stati poi trasformati in un moderno centro commerciale nell'anno 2021. La zona in cui si trova il fabbricato, benchè semi periferica, è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con il centro cittadino e con altri quartieri della città. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova - Livorno, che si trova nel quartiere di Staglieno, appena dopo il quartiere di Marassi, percorrendo corso Sardegna e corso De Stefanis. La stazione ferroviaria più vicina al quartiere è quella di Genova Brignole, limitrofa al rione di Borgo Incrociati. Nella zona sono presenti servizi di vario genere (scuole, biblioteche, centri sportivi), numerosi negozi e supermercati. L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, un soggiorno con zona cottura, due camere, bagno e un piccolo vano adibito, presumibilmente a ripostiglio/cabina armadio. L'appartamento è anche dotato di un giardino delimitato lateralmente da altri di proprietà privata e, frontalmente, dal muraglione di contenimento della strada.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

