

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

## INCARICO

---

In data 10/07/2024, il sottoscritto Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, con studio in Via L. Lanfranconi, 5/17DX - 16121 - Genova (GE), email marina.cabigliera@fastwebnet.it, PEC marina.cabigliera@ingpec.eu, Tel. 010 594095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Bezzecca, edificio 3, interno 14, piano 7 (Coord. Geografiche: Latitudine: 44.41947 | Longitudine: 8.886315)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di edificio in cemento armato, realizzato negli anni '70 insistente in quartiere Semicentrale, nella delegazione di Sampierdarena, in quartiere mediamente popolare, densamente co-struito ed abitato, molto trafficato, caratterizzato da importante arteria di traffico, Via W.FillaK che corre parallela al torrente Polcevera e che la collega alle delegazioni di Rivarolo e di Bolzaneto, poste a monte. La zona presenta ottimi servizi di trasporti pubblici, è sufficientemente vicina al casello autostradale di Genova-Ovest, alla Stazione Ferroviaria di Sampierdarena ma con limitate possibilità di parcheggio.

Inoltre presenta diffusi esercizi commerciali, sia di tipo alimentare che non alimentare

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/08/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo. Srl

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bezzecca, edificio 3, interno 14, piano 7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

- Nord: appartamento int.13 e vano scala;
- Est: muri perimetrali su Via W.Fillak;
- Sud: muri perimetrali su Via Bezzecca
- Ovest: muri perimetrali su distacco di Via Bezzecca;
- Sotto: appartamento int.12
- Sopra: appartamento int.15

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,00 m	7
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	7
Balcone scoperto	3,75 mq	3,75 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	7
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	7
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>30/12/1981</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5

		Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 1,22 Piano 7
Dal 30/12/1981 al 14/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 724,33 Piano 7
Dal 14/11/1993 al 01/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 724,33 Piano 7
Dal 01/08/2013 al 15/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 724,33 Piano 7
Dal 15/04/2014 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 724,33 Piano 7

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	43	373	19	3	A3	5	5,5	87,00 mq	724,33 €	7	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	133										

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **PRECISAZIONI**

---

Non sono state rilevate particolarità e/o difformità che richiedano aggiornamenti planimetrici ed catastali del bene, che corrisponde alla planimetria catastale d'impianto del fabbricato.

Nessuna informazione è pervenuta, invece, circa la corrispondenza al progetto originale dell'edificio approvato dal Comune in quanto il medesimo ha dichiarato non trovarsi più nei loro archivi.

### **PATTI**

---

La signora Ferro Luisa risulta di stato civile libero, come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Priverno (LT), ove risiede, in data 30.09.2024.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi è risultata disabitata da alcuni anni a causa del decesso della conduttrice a seguito di grave e lunga malattia.

Ne consegue che l'immobile necessita di lavori di Manutenzione Ordinaria e di probabile adeguamento degli impianti elettrici oltreché di sostituzione dell'impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria, essendo separata dall'impianto di riscaldamento che è, invece, centralizzato.

Inoltre, volendo ridurre le dispersioni termiche in rispetto delle intervenute norme sul risparmio energetico, si dovrebbe provvedere anche alla sostituzione degli infissi esterni, stante che gli attuali (in legno) presentano vetro semplice.

### **PARTI COMUNI**

---

Non risultano sussistere dotazioni condominiali se non quelle di legge relative all'area su cui insiste il fabbricato, gli impianti ed i relativi locali tecnici con l'esclusione della porzione del terrazzo di copertura dell'edificio a livello dell'appartamento del piano attico, e non di pertinenza dell'appartamento d'attico stesso, che deve intendersi anch'esso ad uso comune.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risulta siano stati sottoscritti atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in c.a. , di cui non si possono conoscere le tipologie fondazionali adottate (plinti, trave rovesce, platee, ecc.?) non essendo più reperibile il progetto delle strutture del fabbricato presso l'Ufficio Cemento Armato della Città Metropolitana e non essendo possibile vedere cosa si trovi in sottosuolo in assenza di carotaggi ed ispezioni invasive.

La copertura è piana e su di essa si colloca un piano "attico" arretrato rispetto al perimetro del fabbricato, motivo per cui parte dell'appartamento è sotteso dal terrazzo di copertura al piano dell'int.15 ed in parte dallo stesso appartamento int.15.

L'edificio si presenta con perimetrazione dei piani oltre il terreno aggettante a sbalzo sul medesimo, mentre i tamponamenti esterni verticali sono caratterizzati da muratura in laterizio con interposta camera d'aria ed i divisori interni sono anch'essi caratterizzati da tramezzi in laterizio forato.

Le facciate sono rifinite intonacate e tinteggiate, intervallate da bowindows e poggiosi, necessitanti tutti complessivamente di interventi di manutenzione ordinaria.

L'ingresso al fabbricato avviene per mezzo di portone in Alluminio anodizzato con specchiature in vetro ed è dotato di impianto citofonico.

L'androne presenta pavimento in quadrotti di marmo bianco e nero, pareti intonacate ed in parte rivestite con pannelli metallici a doghe ed altrimenti rifinite a rustico; i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le scale presentano gradini in marmo bianco e pianerottoli in marmo bianco e nero come l'androne, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro a bacchette con corrimano in materiale plastico.

L'appartamento presenta esposizione multipla, est, sud ed ovest, con due poggiate e bucatore prevalenti in corrispondenza delle pareti Est ed Ovest, dove si trovano, rispettivamente, due camere e la cucina e la sala. Solo il bagno ha affaccio sulla parete Sud.

E' caratterizzato da pavimento in graniglia di marmo nero od in marmo giallo siena alla palladiana, tranne che in cucina e nel bagno, dove si trovano rispettivamente pavimento di grès rosso con tozzetto bianco e piastrelle ceramiche standard.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate o rivestite con carta da parati ed i soffitti anch'essi intonacati e tinteggiati.

Gli impianti sono coevi della costruzione del fabbricato, quello elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è centralizzato e dotato di radiatori, posti in corrispondenza delle pareti interne. E', altresì, presente uno scaldabagno, mentre non sono stati rilevati altri impianti, quali di condizionamento o antifurto.

Gli infissi esterni sono tutti in legno (tapparelle e finestre a vetro semplice) ed anche la porta caposcala come le porte interne, quest'ultime dotate per lo più di specchiature in vetro, sono in legno.

Presenta inoltre altezza interna utile pari a m.3,07.

Non è, inoltre, dotato di posto auto scoperto su area condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile di cui trattasi, ancorchè risultato all'atto del sopralluogo, effettuato con accesso forzoso, arredato e comprensivo di effetti personali di persone non identificate, è risultato presso l'Agenzia delle Entrate non gravato da alcun contratto di locazione.

E' risultato, infatti, che l'unico contratto di locazione intervenuto nell'immobile è datato 2011 con effetto di un solo anno e riporta come conduttore il fratello della debitrice esecutata, allora proprietario del bene per la quota di 1/2.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>14/01/1965</b> al <b>30/12/1981</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/12/1981</b> al <b>14/11/1993</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ARISTOTELE MORELLO	30/12/1981	302263	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri immobiliari di Genova	19/01/1981	1171	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/12/1981</b> al <b>14/11/1993</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Aristotele Morello	30/12/1981	302263	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri immobiliari di Genova	19/01/1982	1171	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/11/1993</b> al <b>01/08/2013</b>	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/11/1993		
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			14/05/1994	6056	
Dal 14/11/1993 al 01/08/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/11/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			14/05/1994	6056	
Dal 14/11/1993 al 01/08/2013	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/11/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			14/05/1994	6056	
Dal 01/08/2013 al 15/04/2014	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			28/03/2014	966	
Dal 01/08/2013 al	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			

15/04/2014		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	28/03/2014	966			
Dal 15/04/2014 al 01/10/2024	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRIFFO BENIAMINO	15/04/2014	46309	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 16/02/2022  
Reg. gen. 45079 - Reg. part. 7192

Importo: € 5.334,75  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Divisione**  
Trascritto a Genova il 28/04/2014  
Reg. gen. 9717 - Reg. part. 7665
- **Denuncia di successione**  
Trascritto a Genova il 23/05/2014  
Reg. gen. 11908 - Reg. part. 9393  
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 14/03/2024  
Reg. gen. 8762 - Reg. part. 6914  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio di cui trattasi insiste in area caratterizzata dalle seguenti normative urbanistiche:

- PUC assetto urbanistico: AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale)
- PTCP assetto insediativo ambito TU (53D)
- Zonizzazione acustica classe 4 (aree di intensa attività umana);  
fascia di rispetto ferroviaria A
- Vincoli Geomorfologici e idraulici areali: area inondabile con diversi tempi di ritorno
- Microzonizzazione sismica Zona B7
- Zonizzazione Geologica : Classe B
- Centro abitato ai sensi dell' art. 4 del Codice della Strada nonchè centro edificato ai sensi dell'art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii
- Piano di Bacino (ambito12 e 13) - aree esondabili: fascia C : esondazione corsi d'acqua pericolosità bassa
- Rischio geomorfologico Rg0 lieve
- Vincolo aereoportuale :
- CONI E CONICA

Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e

4 Descrizione: superficie orizzontale interna Quota Fasce: 47,72 m.s.l.

Quota Massima: 47,72 m.s.l. Note: Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

-Limitazioni Specifiche:

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento Normativo: Codice della Navigazione 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica

Tavola: PC\_01\_A

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: sorgenti laser e proiettori ad alta intensità

Tavola: PC\_01\_B

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne

Tavola: PC\_01\_A

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: impianti eolici - area di incompatibilità assoluta

Tavola: PC\_01\_C

Note:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Non è stato possibile verificare la rispondenza dell'u.i.u. al progetto approvato (n°470/62) in quanto il Comune Ufficio Visura ha comunicato che il su detto progetto è da tempo introvabile. Ad ogni modo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale d'impianto del fabbricato, fatto che fa presumere che l'immobile di cui trattasi sia conforme.

E' stato rinvenuto, invece, il decreto di Abitabilità, protocollato al n° 4013 del 30 dicembre 1964.

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

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

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è gestito da Manutentore secondo legge, che ha effettuato tutte le visite periodiche richieste dalla norma.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.242,86

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per dichiarazione dell'amministratore pro-tempore del condominio, le spese annue di manutenzione ordinaria a carico dell'im

mobile di cui trattasi per la gestione 2023/2024 ammontano ad E.2.180,32.

Risultano inoltre spese condominiali non pagate per i precedenti esercizi pari ad E.8.062,5

Inoltre non risultano essere state deliberate nuove spese straordinarie, mentre risultano non ancora tutte saldate le rate per le spese straordinarie per la manutenzione ordinaria alla copertura per un importo residuo complessivo di E.4.301,00. (ved. Allegato)

Per quanto attiene la destinazione d'uso, per quanto sancito dal Regolamento di Condominio, sebbene l'appartamento abbia co-

me unica ed esclusiva destinazione l'abitazione civile, tuttavia può essere adibito anche ad uffici, a studi professionali od al commercio, purchè sia conservato il decoro e la tranquillità dello stabile.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Non è necessario e non si potrebbe neppure procedere alla formazione di più lotti, essendo l'immobile indivisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bezzecca, edificio 3, interno 14, piano 7  
Trattasi di edificio in cemento armato, realizzato negli anni '70 insistente in quartiere Semicentrale, nella delegazione di Sampierdarena, in quartiere mediamente popolare, densamente co-struito ed abitato, molto trafficato, caratterizzato da importante arteria di traffico, Via W.FillaK che corre parallela al torrente Polcevera e che la collega alle delegazioni di Rivarolo e di Bolzaneto, poste a monte. La zona presenta ottimi servizi di trasporti pubblici, è sufficientemente vicina al casello autostradale di Genova-Ovest, alla Stazione Ferroviaria di Sampierdarena ma con limitate possibilità di parcheggio. Inoltre presenta diffusi esercizi commerciali, sia di tipo alimentare che non alimentare  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 373, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 133  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.000,00  
- Criterio di stima  
Si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior

parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si sono adottati due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro. Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.

Si precisa, inoltre, a questi fini che in generale i valori dell'OMI non sono più troppo rappresentativi del mercato reale, che ormai generalmente differisce significativamente da essi!

Tuttavia, nel caso in esame, la scrivente si è confrontata con i prezzi reali di vendita nel quartiere in epoca recentissima ed ha appurato che le quotazioni effettive del mercato non differiscono molto da quelle indicate dall'OMI per il Comune di Genova - Sampierdarena in questa stessa zona.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), infatti, relativamente all'

ultimo semestre pubblicato (Anno 2023- Semestre 2) assegna valori per i fabbricati di tipo normale residenziale economico del quartiere variabili da €/mq 590,00 ad €/mq 870,00.

Le effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, rispondono con valori che si discostano pochissimo da quelli precedentemente citati quando anche la richiesta sul nuovo appena ristrutturato sia assestata anche sugli €/mq 1.200,00.

Nel caso di cui trattasi si è tenuto conto oltre che della posizione, di un confronto qualitativo con gli altri fabbricati della zona, risultati più datati e meno appetibili, ma, anche, del fatto che l'u.i.u. necessita di interventi di manutenzione ordinaria, che incidono per una percentuale stimata del 35% circa del valore finito.

Pertanto sono stati adottati per l'immobile in esame:

- come prezzo al metro quadro  $\text{€/mq } 1.200,00 \times 0,65 = \text{€/mq } 780,00$

- come valore a vano  $\text{€} . 13.500,00$

da cui:

- Stima

b.1.1.1) Stima in base ai vani

- vani alloggio: n° 5,5

- prezzo a vano  $\text{€} . 13.000,00$

-  $5,5 \times \text{€/vano } \text{€} . 13.000,00 = \text{€} . 71.500,00$

b.1.1.2) Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa La superficie lorda è pari a circa è pari a circa 89,67 mq

Applicando un prezzo unitario di 840,00, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq.89,67

$\text{€/mq } 780,00$

$\text{€/mq } 780,00 \times \text{mq} . 89,67 = \text{€} 69.942,60$

b.1.1.3) Stima del bene - Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

Appartamento:

$\text{€} . (71.500,00 + 75.322,80) / 2 = \text{€} . 70.721,30$

che si arrotondano ad  $\text{€} . 70.700,00$

Inoltre volendo tenere conto di una riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia

vizi ed evizione, si è ottenuto il seguente valore finale:

€. 70.700,00 x 0,95 = €. 67.165,00  
che si arrotondano ad €. 67.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Bezzecca, edificio 3, interno 14, piano 7	89,67 mq	747,18 €/mq	€ 66.999,63	100,00%	€ 67.000,00
				Valore di stima:	€ 67.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve o particolarità da segnalare.

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 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cabigliera Marina Giuseppina

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Abitabilità (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Rilevazione fotografica (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Posizione fabbricato (Aggiornamento al 08/10/2024)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica Analitica (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazioni amministratore protempore Condominio (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Attestato di Prestazione Energetica) (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Conto Spese amministrazione (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Libretto Manutenzione Impianto Riscaldamento Centralizzato (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie ventennali (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta protocollazione APE (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Comune Ufficio Visura (Aggiornamento al 19/09/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bezzecca, edificio 3, interno 14, piano 7  
Trattasi di edificio in cemento armato, realizzato negli anni '70 insistente in quartiere Semicentrale, nella delegazione di Sampierdarena, in quartiere mediamente popolare, densamente co-struito ed abitato, molto trafficato, caratterizzato da importante arteria di traffico, Via W.FillaK che corre parallela al torrente Polcevera e che la collega alle delegazioni di Rivarolo e di Bolzaneto, poste a monte. La zona presenta ottimi servizi di trasporti pubblici, è sufficientemente vicina al casello autostradale di Genova-Ovest, alla Stazione Ferroviaria di Sampierdarena ma con limitate possibilità di parcheggio. Inoltre presenta diffusi esercizi commerciali, sia di tipo alimentare che non alimentare  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 373, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 133  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui trattasi insiste in area caratterizzata dalle seguenti normative urbanistiche: -PUC assetto urbanistico: AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale) - PTCP assetto insediativo ambito TU (53D) -Zonizzazione acustica classe 4 (aree di intensa attività umana); fascia di rispetto ferroviaria A -Vincoli Geomorfologici e idraulici areali: area inondabile con diversi tempi di ritorno -Microzonizzazione sismica Zona B7 -Zonizzazione Geologica : Classe B -Centro abitato ai sensi dell' art. 4 del Codice della Strada nonchè centro edificato ai sensi dell'art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii -Piano di Bacino (ambito12 e 13) - aree esondabili: fascia C : esondazione corsi d'acqua pericolosità bassa -Rischio geomorfologico Rg0 lieve -Vincolo aereoportuale : -CONI E CONICA Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: superficie orizzontale interna Quota Fasce: 47,72 m.s.l. Quota Massima: 47,72 m.s.l. Note: Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % -Limitazioni Specifiche: Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento Normativo: Codice della Navigazione 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica Tavola: PC\_01\_A Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: sorgenti laser e proiettori ad alta intensità Tavola: PC\_01\_B Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne Tavola: PC\_01\_A Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: impianti eolici - area di incompatibilità assoluta Tavola: PC\_01\_C Note: Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Bezzecca, edificio 3, interno 14, piano 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 373, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 133	<b>Superficie</b>	89,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi è risultata disabitata da alcuni anni a causa del decesso della conduttrice a seguito di grave e lunga malattia. Ne consegue che l'immobile necessita di lavori di Manutenzione Ordinaria e di probabile adeguamento degli impianti elettrici oltrechè di sostituzione dell'impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria, essendo separata dall'impianto di riscaldamento che è, invece, centralizzato. Inoltre, volendo ridurre le dispersioni termiche in rispetto delle intervenute norme sul risparmio energetico, si dovrebbe provvedere anche alla sostituzione degli infissi esterni, stante che gli attuali (in legno) presentano vetro semplice.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di edificio in cemento armato, realizzato negli anni '70 insistente in quartiere Semicentrale, nella delegazione di Sampierdarena, in quartiere mediamente popolare, densamente co-struito ed abitato, molto trafficato, caratterizzato da importante arteria di traffico, Via W.FillaK che corre parallela al torrente Polcevera e che la collega alle delegazioni di Rivarolo e di Bolzaneto, poste a monte. La zona presenta ottimi servizi di trasporti pubblici, è sufficientemente vicina al casello autostradale di Genova-Ovest, alla Stazione Ferroviaria di Sampierdarena ma con limitate possibilità di parcheggio. Inoltre presenta diffusi esercizi commerciali, sia di tipo alimentare che non alimentare		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 16/02/2022  
Reg. gen. 45079 - Reg. part. 7192  
Importo: € 5.334,75  
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 14/03/2024  
Reg. gen. 8762 - Reg. part. 6914  
Formalità a carico della procedura