

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessio Mancini
Procedura esecutiva immobiliare N. 348/2025 R.G.E. promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXX e altri

Giudice delegato: Dott. Andrea Balba



INCARICO	3
PREMESSA	3
LOTTO 1	3
DESCRIZIONE	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	6
TITOLARITA.....	6
CONFINI	7
CONSISTENZA.....	7
CRONISTORIA DATI CATASTALI	7
DATI CATASTALI	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
PROVENIENZE VENTENNALI	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
NORMATIVA URBANISTICA.....	12
REGOLARITÀ EDILIZIA	13
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	14
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
STIMA/FORMAZIONE LOTTI	14
LOTTO 1	15
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	20
LOTTO 1	20
SCHEMA RIASSUNTIVO	21
LOTTO 1	21



INCARICO

In data 12/11/2025, il sottoscritto Geom. Alessio Mancini, nato a Genova il 13/08/1987, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al N° 3513 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio tecnico in Comune di Lavagna, corso Buenos Aires 145, email geomalessiomancini@gmail.com, PEC alessio.mancini@geopec.it, cell. 3299872642 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., al fine di rispondere al seguente quesito:

"[...] verifica e stima dell'immobile qui pignorato ovvero la nuda proprietà

- *Fabbricato sito in ARENZANO (GE), identificato in Catasto al foglio 21 – p.lla 705 - sub 6 – cat A/2 – rendita € 1.258,86. [...]"*

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto

L'immobile oggetto di analisi è situato nel comune di Arenzano (GE), in via Unità d'Italia 41.



Arenzano è un comune situato nella Riviera di Ponente, in provincia di Genova, lungo la fascia costiera ligure. Il territorio comunale si sviluppa su un'area collinare che degrada verso il mare, caratterizzandosi per una conformazione orografica tipica della costa ligure.

Il comune è attraversato dalla Strada Statale Aurelia (SS1) e dispone di un accesso diretto all'Autostrada A10 Genova-Ventimiglia, garantendo ottimi collegamenti con il capoluogo ligure e le altre località della riviera, inoltre è servito dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, con stazione ubicata in prossimità del centro urbano.

La località presenta una forte vocazione turistica e residenziale, favorita dal clima mite e dalla presenza di infrastrutture a destinazione turistico-ricettiva.

Il fabbricato si inserisce in un tessuto urbano residenziale caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano, con destinazione d'uso perlopiù abitativa. La zona è considerata di pregio per la vicinanza al litorale e la presenza di unità immobiliari con affacci panoramici sul mare. L'accessibilità è garantita dalla viabilità locale, direttamente collegata a quella principale e alla rete autostradale tramite l'uscita dell'Autostrada A10 "Arenzano", situata a breve distanza.

L'area risulta dotata di servizi primari e secondari, tra cui esercizi commerciali, istituti scolastici, impianti sportivi e spazi di aggregazione. Il quartiere beneficia della prossimità alla fascia costiera, con presenza di stabilimenti balneari e aree pedonali dedicate al turismo e al tempo libero.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato oggetto di analisi è un edificio a destinazione residenziale, ubicato a monte del secondo tornante proveniente da valle di via Unità d'Italia. Si tratta di uno stabile condominiale edificato sul versante collinare, parzialmente terrazzato, con uno sviluppo di cinque piani fuori terra. La realizzazione dell'edificio risale al periodo 1962-1964.

L'accesso principale al condominio avviene mediante una scala esterna che si diparte da via Unità d'Italia e conduce all'ingresso dell'edificio.



Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponature perimetrali in laterizio. Le facciate esterne risultano intonacate e rifinite con rivestimento in arenino di tonalità grigia. La copertura è di tipo piano, con una porzione praticabile, destinata a terrazzo di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ubicata al piano attico.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono. In particolare, le facciate risultano in condizioni manutentive adeguate, presumibilmente a seguito di interventi di manutenzione effettuati in epoca recente, atti a preservare l'integrità dell'involucro edilizio e la durabilità dei materiali di finitura.

Descrizione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud del fabbricato sopra descritto ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi



oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000.

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 della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Usufrutto 1/1).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà per l'intero (1/1), intestato pro quota ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);



CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Sud: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Ovest: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Est: vano scala e altre unità facenti parte dello stesso condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	104,32 m ²	129,54 m ²	1,00	129,54 m ²	3,00 m	2°
Balcone	5,74 m ²	8,87 m ²	0,25	2,22 m ²	-	2°
Balcone	6,01 m ²	9,13 m ²	0,25	2,28 m ²	-	2°
Totale superficie convenzionale:				134,04 m²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				134,04 m²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 31/08/2020	Xxxxxxxxx Xxxxxxx - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXXX XXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXXX XXXXX- Usufrutto 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Sup. Catastale 137 m ² Rendita 1.258,86 € Piano 2 Atto del 31/08/2020 Pubblico ufficiale MANUTI DOMENICO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 161924 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 18512.1/2020 Reparto PI di GENOVA in atti dal 09/09/2020
Dal 09/11/2015 al 31/08/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Sup. Catastale 137 m ² Rendita 1.258,86 € Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 21/01/2003 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1.258,86 € Piano 2 VARIAZIONE del 11/02/2002 Pratica n. 20543 in atti dal 21/01/2003 VALIDAZIONE CLASSAMENTO D.M.701/94 (n. 44786.1/2002)
Dal 21/03/2002 al 21/01/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani



		Rendita 1.258,86 € Piano 2 Atto del 21/03/2002 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MAMMI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 94347 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7758.1/2002 Reparto PI di GENOVA in atti dal 26/03/2002
Dal 11/02/2002 al 21/03/2002	Xxxxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1.258,86 € Piano 2 VARIAZIONE del 11/02/2002 Pratica n. 20543 in atti dal 21/01/2003 VALIDAZIONE CLASSAMENTO D.M.701/94 (n. 44786.1/2002)
Dal 13/11/2000 al 11/02/2002	Xxxxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 Atto del 13/11/2000 Pubblico ufficiale NOT. GRASSO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 9589 - COMPRAVENDITA Voltura n. 178578.1/2000 - Pratica n. 198444 in atti dal 19/06/2001
Dal 13/07/2000 al 13/11/2000	Xxxxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 Atto del 13/07/2000 Pubblico ufficiale NOT. GRASSO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 9589 - COMPRAVENDITA Voltura n. 178578.1/2000 - Pratica n. 190887 in atti dal 14/06/2001
Dal 01/01/1992 al 13/07/2000	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1,03 €; 1.989 L. Piano 2 Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	705	6		A/2	2	6,5 vani	137 m2	1.258,86 €	2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato quale residenza dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, dal sig. XXXXXXXX XXXXXX e dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2020	XXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXX XXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Usufrutto 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manuti Domenico	31/08/2020	161924	33166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Genova	09/09/2020	25474	18512
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/03/2002 al 31/08/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/1)	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mammi Giuseppe	21/03/2002	94347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Genova	25/03/2002	7758.1	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Iscritta a Genova il 30/09/2025 al reg. gen. N. 32396 e al reg. part. N. 25471

A favore di:

- *Intesa Sanpaolo S.p.a.*

Contro:

- *XXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/2



- *Xxxxxxxxxx Xxxxxx, nato a Ceva (SV) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2*
Atto giudiziario del 25/07/2025 n. rep. 7585

Atto Giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione controllata

Iscritta a Genova il 05/06/2024 al reg. gen. N. 19090 e al reg. part. N. 15069

A favore di:

- *Massa dei creditori della liquidazione controllata Xxxxxxxxxx Xxxxx*

Contro:

- *Xxxxxxxxxx Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di usufrutto, per la quota di 1/1*

Atto giudiziario del 10/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 25/03/2002 al reg. gen. N. 10658 e al reg. part. N. 2233

A favore di:

- *Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino*

Contro:

- *Xxxxxxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1*

Capitale € 413.000,00

Tasso interesse annuo 6,7 %

Totale € 826.000,00

Durata anni 20

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 21/03/2002

N° repertorio 94348

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 05/08/2004 al reg. gen. N. 39963 e al reg. part. N. 9676

A favore di:



- *Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino*

Contro:

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1*

Capitale € 52.000,00

Totale € 104.000,00

Durata anni 15

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 03/08/2004

N° repertorio 97649/8268

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 16/02/2022 al reg. gen. N. 4931 e al reg. part. N. 789

A favore di:

- *Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino*

Contro:

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di proprietà*

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ceva (SV) il 12/12/1998 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ceva (SV) il 17/09/1995 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di usufrutto - per la quota di 1/1

Capitale € 413.000,00

Totale € 826.000,00

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 21/03/2002

N° repertorio 94348



Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 31/07/2024 al reg. gen. N. 26954 e al reg. part. N. 3708

A favore di:

- *Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino*

Contro:

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di proprietà

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ceva (SV) il 12/12/1998 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ceva (SV) il 17/09/1995 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2

- *Xxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di usufrutto - per la quota di 1/1

Capitale € 52.000,00

Totale € 104.000,00

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 03/08/2004

N° repertorio 97649

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della **Zona R – Ambiti di Riqualificazione**, e più precisamente nella **Zona 09 R** del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). In relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, l'area è classificata come **TU-PU-ID.MA**.

Dal punto di vista paesaggistico, la zona è soggetta al "Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme - zona collinare in località Maloa e Terrarossa ricca di vegetazione mediterranea e di numerosi belvedere sita nel comune di Arenzano"



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 4 settembre 2024 è stata presentata istanza per l'accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Arenzano.

L'accesso agli atti ha evidenziato che lo stabile condominiale in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in conformità alla **licenza edilizia n. 6796 del 12/12/1962**, successivamente integrata dalla **licenza in variante n. 4235 del 12/09/1963**, e dichiarato agibile con il **decreto di abitabilità n. 38/64**, rilasciato in data **12/10/1964**.

Lo stato di fatto dell'appartamento risulta conforme, come verificato attraverso il confronto con gli elaborati grafici allegati alla **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 14689/2000**, fatta eccezione per la presenza di un controsoffitto in cartongesso all'interno del locale disimpegno, posizionato ad una quota di 2,35 m dal piano di calpestio, inferiore al limite minimo prescritto dalla normativa vigente pari a 2,40 m. Conseguentemente, tale controsoffittatura dovrà essere oggetto di demolizione al fine di ripristinare l'altezza utile minima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- esiste il certificato energetico dell'immobile/APE – codice identificativo 0720208683, valido fino al 09/03/2030;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un condominio ordinario, disciplinato da apposito regolamento condominiale, che si allega alla presente relazione.

Dalle informazioni acquisite presso l'amministratore condominiale, le spese di gestione ordinaria risultano essere pari, in via approssimativa, a € 2.500,00 annui, come riscontrabile sulla documentazione contabile condominiale relativa all'esercizio 2024-2025, trasmessa dall'amministratore condominiale e allegata alla presente relazione.

Alla data di redazione della presente perizia non risultano deliberate spese condominiali straordinarie, né si registra la presenza di spese condominiali scadute o situazioni di morosità riferibili all'unità immobiliare oggetto di stima.

Il regolamento condominiale allegato disciplina altresì le quote millesimali di partecipazione alle parti comuni.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate e dall'esame della documentazione acquisita, non risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di stima domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, oneri reali, servitù attive o passive, diritti di abitazione, uso o usufrutto ulteriori rispetto a quelli già indicati in atti, né altri vincoli o limitazioni d'uso di natura reale o personale, diversi da quelli derivanti dal pignoramento.

Non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle già indicate nel fascicolo della procedura esecutiva.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

La valutazione degli immobili è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione del valore fornito dai borsini immobiliari. 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 dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, caratteristiche costruttive e finiture.

L'indagine finalizzata alla valutazione del bene ha comportato la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nonché di altre fonti specializzate, tra cui il sito Borsino Immobiliare.

Infine, si è tenuta in considerazione l'attuale crisi del mercato immobiliare.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud dello stabile condominiale ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti



ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 705 sub 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà per l'intero (1/1).

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 4.000,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 536.160,00**.

Per la determinazione del valore della nuda proprietà si è proceduto partendo dalla stima del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile, determinato sulla base delle indagini di mercato svolte e dell'analisi comparativa dei beni simili.

Successivamente è stato determinato il valore del diritto di usufrutto insistente sul bene mediante l'applicazione del **metodo della capitalizzazione della rendita annua**, che prevede la moltiplicazione del valore della piena proprietà per il tasso di



interesse legale annuo vigente alla data della stima, ottenendo la rendita annua teorica del bene, e la successiva applicazione del coefficiente di usufrutto determinato in funzione dell'età dell'usufruttuario, secondo le tabelle ufficiali predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore della nuda proprietà è stato infine determinato per differenza, quale residuo tra il valore della piena proprietà e il valore del diritto di usufrutto così calcolato, in conformità ai criteri estimativi generalmente riconosciuti per la valutazione dei diritti reali parziali.

Determinazione del valore dell'usufrutto ai fini del calcolo della nuda proprietà

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'usufrutto si è quindi adottata la seguente formula:

$$V_U = (V_P \times r) \times C$$

dove:

- V_U = valore dell'usufrutto;
- V_P = valore della piena proprietà dell'immobile;
- r = tasso di interesse legale annuo vigente alla data della stima
- C = coefficiente di usufrutto, determinato in base all'età dell'usufruttuario secondo le tabelle ufficiali.

Alla data della presente valutazione, i parametri adottati sono:

- Valore della piena proprietà (V_P): €536.160,00;
- Tasso di interesse legale annuo (r): 2,5%;
- Età dell'usufruttuario: 67 anni;
- Coefficiente di usufrutto (C): 18.

Sostituendo i valori nella formula:

$$V_U = (536.160,00 \times 0,025) \times 18 = 241.272,00 \text{ €}$$

Determinazione del valore del diritto di usufrutto quale parametro di calcolo



L'usufruttuaria, nata il **17 aprile 1958**, alla data della presente valutazione ha 67 anni, pertanto, sulla base delle tabelle di riferimento per il calcolo dell'usufrutto, il coefficiente per questa fascia d'età è pari a **18**.

Il valore dell'usufrutto dell'immobile, calcolato mediante la capitalizzazione della rendita annua del bene, è pari a **€ 241.272,00**. Tale valutazione è effettuata in conformità ai criteri estimativi generalmente riconosciuti e ai coefficienti ufficiali aggiornati in base al tasso di interesse legale vigente.

Calcolo del Valore della Nuda Proprietà

Sulla scorta di quanto già esposto ai precedenti paragrafi, il valore della nuda proprietà è stato determinato per differenza, quale residuo tra il valore della piena proprietà e il valore del diritto di usufrutto calcolato in precedenza, in conformità ai criteri estimativi generalmente riconosciuti per la valutazione dei diritti reali parziali.

Si è quindi adottata la seguente formula:

$$V_{NP} = V_P - V_U$$

dove:

- V_{NP} = valore della nuda proprietà;
- V_P = valore della piena proprietà dell'immobile;
- V_U = valore dell'usufrutto

$$V_{NP} = 536.160,00 \text{ €} - 241.272,00 \text{ €} = 294.888,00 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) - via Unità d'Italia 41/4, piano 2°;	134,04 m ²	4.000,00 €/m ²	€ 536.160,00	Nuda Proprietà 100,00%	€ 294.888,00
Valore di stima:					€ 294.888,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Opere di rimozione controsoffitto disimpegno per ripristino altezza	1.800,00	€
Totale deprezzamenti	€ 16.544,40	€



Precisazione in ordine alla commerciabilità del diritto stimato e all'assenza di abbattimenti correttivi

Nella presente valutazione non sono stati applicati coefficienti di riduzione per scarsa commerciabilità del diritto di nuda proprietà, in quanto, nell'ambito del procedimento di Liquidazione del Patrimonio R.G. 42/2023 Xxxxxxxx Xxxxx, il diritto di usufrutto insistente sul medesimo bene era già stato posto in vendita quale lotto autonomo.

Come risulta dalla Relazione del Liquidatore e dai provvedimenti assunti dall'Autorità Giudiziaria, a seguito dell'avvio della procedura esecutiva immobiliare n. 348/2025 sulla nuda proprietà, è stata ritenuta più proficua la vendita coordinata dell'intero (nuda proprietà + usufrutto) rispetto alla vendita separata dei singoli diritti, disponendo conseguentemente la sospensione delle operazioni di vendita del diritto di usufrutto, al fine di procedere alla stima complessiva dei diritti e alla loro alienazione congiunta.

In tale contesto procedurale, espressamente documentato negli atti, viene meno il presupposto estimativo della scarsa commerciabilità dei diritti reali parziali, rendendo pertanto non applicabili coefficienti di abbattimento correttivi. La stima della nuda proprietà è stata quindi effettuata assumendo condizioni di ordinaria collocabilità sul mercato, coerentemente con l'assetto procedurale in atto.

Valore finale di stima:

Valore di stima della nuda proprietà – deprezzamenti = € 294.888,00 – € 16.544,40
= € 278.343,60

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al **Lotto 1**, costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 della nuda proprietà, relativa all'unità immobiliare destinata ad appartamento, è stato attribuito un prezzo base d'asta di € 278.300,00 (duecentosettantottomilatrecento/00).



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 705 sub 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà per l'intero (1/1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud dello stabile condominiale ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti



luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Prezzo a base d'asta € 278.300,00 (duecentosettantottomilatrecento/00).

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

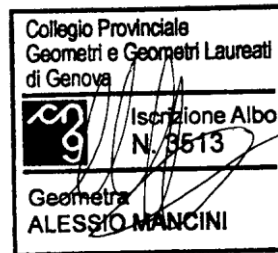
Bene N° 1 – Appartamento ubicato ad Arenzano			
Ubicazione	via Unità d'Italia 41/4 piano 2;		
Dati catastali	fg 21 mapp. 705 sub 6 Categoria A/2 Classe 2	Sup. commerciale	134,04 m ²
Descrizione	<p>L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud del fabbricato descritto in precedenza ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, su distacco verso gli edifici residenziali adiacenti.</p> <p>L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.</p> <p>Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.</p> <p>L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva</p>		
Diritto reale	Nuda proprietà	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà quale residenza		
Stato di conservazione	Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
Prezzo a base d'asta	Prezzo a base d'asta € 278.300,00 (duecentosettantottomilatrecento/00)		



Ad espletamento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa in formato elettronico firmato digitalmente, gli originali cartacei sono a disposizione delle parti che eventualmente ne facessero richiesta, presso lo studio dello scrivente.

Chiavari li 08/01/2026



Geom. Alessio MANCINI

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
- Allegato 2 Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
- Allegato 3 Documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 Documentazione fotografica;
- Allegato 5 Documentazione urbanistica;
- Allegato 6 Atti di provenienza;
- Allegato 7 Attestato di prestazione energetica.
- Allegato 8 Documentazione condominiale