

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>10</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>10</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>12</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>13</u>
<u><b>Lotto Unico</b>.....</u>	<u>13</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.....</u>	<u>14</u>
<u><b>Lotto Unico</b>.....</u>	<u>14</u>

## INCARICO

---

In data 24/02/2025, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworldpec.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MOLTENI civ. 7 , interno 7, piano terzo

## DESCRIZIONE

---

Oggetto della vendita è l'intera proprietà dell'appartamento, sito al terzo piano, con ascensore. L'unità immobiliare comprende ingresso affacciato su cavedio, quattro ampie camere, cucina abitabile, un bagno, un piccolo ripostiglio e due poggiali. Il caseggiato, che è stato terminato nel 1961, ha accesso da un'ampia via porticata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

CONTESTO. La via Molteni si trova nel vivace quartiere di Sampierdarena, che offre tutti i generi commerciali e servizi di quartiere (scuole, banche, uffici postali) e servizi a livello urbano (Stazione ferroviaria di Genova -Sampierdarena, Cinema Fiumara, Teatro Modena, centro commerciale Fiumara).

ACCESSIBILITA'. La via Molteni è un'ampia strada carrabile, con possibilità di parcheggio. Le fermate degli autobus sia verso levante che verso ponente sono a breve distanza, così come la stazione ferroviaria che è raggiungibile in pochi minuti a piedi. Il casello autostradale di Genova -ovest dista meno di tre chilometri.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MOLTENI civ. 7 , interno 7, piano terzo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore precedente ha depositato il certificato ipotecario in data 13/02/2025, entro il termine di 45 giorni previsto dalla riforma del c.p.c. rispetto all'istanza di vendita depositata in data 12/02/2025.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 C.P.C. non risultano altri creditori iscritti o sequestranti.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria di Genova in data 26/02/2025 non risultano altri pignoramenti sull'immobile, oltre a quello trascritto in data 11/02/2025, che ha originato il presente procedimento.

Le visure sono allegare con il n. 2.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'atto di provenienza a favore degli esecutati è a rogito del Notaio Angelo Noli: atto del 12/10/2010, rep. 60265, racc. 21962, trascritto in Genova il 19/10/2010 con R.P.n. 60265/21962. L'atto è allegato al n. 4.

Il bene risulta di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

## CONFINI

L'appartamento confina, a partire dall'ingresso in senso antiorario, a nord con il vano scala e con l'appartamento int. 8, a ovest con int. 8 e distacco dall'edificio civ.1 di via Pacinotti, a sud con distacco dal civ. 9 di via Molteni e a est con l'appartamento int. 12, e con il cavedio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZA	92,90 mq	111,70 mq	1	111,70 mq	3,02 m	3
Balcone scoperto	6,10 mq	6,10 mq	0,3	1,83 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,05 mq	3,05 mq	0,3	0,91 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda commerciale, calcolata secondo le disposizioni D.P.R. 138/98 (comprendendo i muri interni e perimetrali, e conteggiando la superficie dei balconi nella percentuale del 30%) risulta di mq 114,44 con un discostamento pari all' 1%, irrilevante ai fini della stima, rispetto alla superficie di 113 mq calcolata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate indicata nella visura catastale.

L'altezza rilevata è di m 3,02.

Le superfici nette e le esposizioni dei singoli vani sono nella tabella allegato n. 3.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali riportati nella visura storica non sono variati. In data 9/11/2015 sono stati inseriti d'ufficio i dati di superficie.

La planimetria catastale è stata presentata in data 20/10/1961, al momento della costruzione, e non sono state presentate variazioni.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfici catastal e	Rendita	Piano	Graffato
SAM	44	657	8								

### **Corrispondenza catastale**

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

PLANIMETRIA CATASTALE. Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale, che è stata presentata all'epoca della costruzione, in data 20/10/1961 (il progetto è del 1958, l'abitabilità del 21/11/1962).

DATI CATASTALI. I dati della visura acquisita dalla sottoscritta in data 26/02/2025 corrispondono agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento.

La visura e la planimetria catastale sono allegate con il n. 5.

## PATTI

Nell'atto di provenienza, atto a rogito Notaio Angelo Noli rep. 60265 del 12/10/2010, gli esecutati si dichiarano coniugati in regime di comunione dei beni.

Non risultano trascritti diritti di abitazione a favore di uno dei coniugi o di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

CASEGGIATO. Il fabbricato presenta deterioramento dell'intonaco negli intradossi dei poggiosi, per il resto è in stato di conservazione decoroso, anche se non sembra aver subito interventi di manutenzione. Non si è effettuato accesso al tetto.

APPARTAMENTO L'appartamento, che fa parte di un caseggiato terminato nel 1961, non presenta tracce di ristrutturazione, se non la sostituzione dei rivestimenti del pavimento in ceramica e dei sanitari nel bagno, e la sostituzione delle finestre con serramenti in alluminio; i pavimenti, le porte, i cassettoni, le tapparelle e, in generale, le finiture sono dell'epoca della costruzione, datate ma non particolarmente deteriorate, tranne diverse tapparelle che non possono essere movimentate.

Nella stanza più a est ci sono tracce di umidità sul soffitto, che in gran parte sembrano dovute a fenomeni di condensa, ma la lesione a soffitto più interna potrebbe anche essere derivata da una perdita.

La documentazione fotografica è allegata con il n. 6.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono definite all'art. 3 del Regolamento di condominio, e comprendono, oltre a quanto per legge, uso, consuetudine o destinazione è proprietà indivisa e comune ai condomini di un caseggiato, la sola guardiola della portineria, che ai fini della stima si considera irrilevante.

Il Regolamento di condominio è allegato con il n. 7.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITÙ'. Dalla visura in conservatoria, dall'esame dell'atto di provenienza e da quanto rilevato nel sopralluogo, l'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso. La sottoscritta ha preso visione presso l'Archivio Notarile in data 30/04/2025 dell'atto L'atto del Notaio Aristotele Morello (rep. 69310 fascicolo n. 5777 del 1/7/1960, trascritto a Genova il 15/07/1960 con i numeri 4470/10294), cui rimanda l'atto di provenienza, ove alla pagina n. 2 gli acquirenti si impegnano a osservare le obbligazioni e le convenzioni ivi previste; l'atto del 1961 prevede sostanzialmente quanto poi riportato nel Regolamento di condominio allegato con il n. 7).

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dalle ricerche effettuate in Comune e in Conservatoria non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO. L'immobile è stato ricostruito fra il 1958 e il 1960 con struttura in cemento armato. Comprende piano fondi, e otto piani fuori terra, compreso il piano ammezzato. La copertura è piana, non praticabile se non la parte in uso esclusivo all'ultimo piano, arretrato rispetto al filo dell'edificio. Le facciate sono rivestite in ceramica di due colori; i pilastri liberi al piano terreno e il prospetti sotto il porticato su via Molteni sono rivestiti in pietra (travertino).

L'androne di ingresso è abbastanza ampio, pavimentato in marmo; le pareti sono rivestite in pietra di tonalità rossa, come il lambrino del vano scale e le alzate degli scalini; le pedate sono in marmo.

APPARTAMENTO INTERNO 7. L'unità immobiliare è affacciata a sud, tranne un vano affacciato a ovest; il bagno e l'ingresso prendono aria e luce da un cavedio abbastanza ampio (circa quattro metri per quattro); la distribuzione agli ambienti è razionale, tramite due corridoi.

I pavimenti sono in graniglia nelle camere, e in ceramica nel bagno e nella cucina. Le porte sono in legno, le finestre in alluminio, le tapparelle in legno, i serramenti in alluminio.

I vani sono sufficientemente luminosi; la cucina e la camera adiacente sul lato est hanno accesso al medesimo poggiolo; l'ultima camera a est accede a un poggiolo, che per l'altra metà è di proprietà dell'appartamento int. 12.

IMPIANTI. Al sopralluogo del 27/03/2025 è stato comunicato che l'impianto di riscaldamento, condominiale, è non è al momento utilizzabile dai residenti nell'appartamento a causa dei debiti nei confronti del condominio. Al riscaldamento dell'acqua sanitaria provvede una calderina a gas posta in opera nel bagno.

L'impianto elettrico ha frutti e placche di tipologia più recente dell'epoca del caseggiato, perciò potrebbe essere stato rifatto in modalità sfilabile, ma non essendo disponibili le certificazioni degli impianti, non si hanno dati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Presso l'anagrafe del Comune di Genova risultano residenti in via Molteni 7 int. 7 la famiglia anagrafica che comprende \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la famiglia anagrafica che comprende \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da certificati di residenza allegati con il numero 8.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha prodotto un contratto di locazione a suo favore (allegato n. 9), per "parte dell'unità immobiliare" registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/01/2024 al n. 001007- serie 3T, codice identificativo TLG24T0017000DD. Detto contratto ha validità dal 01/01/2024 al 31/12/2028, tacitamente rinnovabile per i successivi 4 anni; il canone annuo è definito in € 1.200,00 (milleduecento).

Circa l'istanza del creditore procedente che il contratto di locazione sia dichiarato inopponibile alla procedura per viltà del canone, nell'udienza del 29/04/2025 il Giudice si è riservato.

Se il contratto di locazione sarà dichiarato opponibile, la detrazione da applicare al valore di mercato è determinata come di seguito calcolato.

Supponendo che l'immobile sia venduto negli ultimi mesi del 2025, considerata la validità del contratto fino al 31/12/2028, l'immobile sarebbe da intendersi occupato per tre anni, con un canone irrisorio.

Posto che il coefficiente di redditività di un immobile residenziale è mediamente compreso fra il 4,5% e il 5,5% annuo in rapporto al valore di mercato, considerato il coefficiente medio del 5% la detrazione sarebbe pari al 15%.

In considerazione alla minore appetibilità del bene e ai rischi di complicanze, per esempio nella liberazione dell'immobile, la sottoscritta ritiene corretto applicare una detrazione del 20% rispetto al valore dell'immobile come calcolato nel paragrafo "Stima".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1991 al 16/07/1997	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aurelio MORELLO	29/11/1991	45214	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>
			<b>Reg. part.</b>		
		CONSERVATORIA DI GENOVA	18/12/1991		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registrazione</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>	
Dal 16/07/1997 al 11/04/2009	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/10/1997		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>
			<b>Reg. part.</b>		

CONSERVATORIA DI GENOVA 21/03/2005

		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 11/04/2009 al 12/10/2010 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	

16/08/2010

		Trascrizione		
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 12/10/2010 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

		COMPRAVENDITA		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	

NOTAIO ANGELO NOLI 12/10/2010 60265 21962

		Trascrizione		
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

CONSERVATORIA DI GENOVA 19/10/2010 33372 22784

		Registrazione		
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;

Nella certificazione notarile agli atti è precisato che in data 29/11/1991, anteriormente al ventennio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avevano acquistato l'immobile da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nell'atto di provenienza è precisato che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva nominato eredi universali i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Roberto Grasso di Genova in data 5/3/2010, rep. n. 13329.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 19/10/2010  
Reg. gen. 33372 - Reg. part. 22784  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: NOTAIO A.NOLI  
Data: 12/10/2010  
N° repertorio: 60266  
N° raccolta: 21963

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a GENOVA il 11/02/2025  
Reg. gen. 4333 - Reg. part. 3467  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le formalità sopra elencate sono quelle indicate nel certificato notarile prodotto dal creditore procedente e confermate dalle risultanze delle visure effettuate dalla sottoscritta presso la Conservatori di Genova (all. n.2).

## NORMATIVA URBANISTICA

**AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE:** l'immobile ricade in zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

**VINCOLI PAESAGGISTICI:** assenti.

**VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI:** assenti.

**DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI:** assenti.

**RISCHIO IDRAULICO (Piano di bacino torrente Polcevera):** Ri2 – rischio medio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**REGOLARITA' EDILIZIA.** Il fabbricato è stato edificato su progetto rubricato al n. 1470 /1958, approvato con provv. n. 3284 del 24/09/1958 (il provvedimento, il piano tipo e il decreto di abitabilità sono allegati con il n.11). Negli elaborati di progetto (planimetria del piano tipo), il vano più a est dell'appartamento in esame farebbe parte dell'appartamento adiacente. La difformità dal progetto approvato è evidenziata nell'elaborato allegato con il n. 10.

**REGOLARIZZABILITA'.** La modifica ricade nelle opere interne come definite nell'art. 22 comma 2 della L.R. 16/08 ed è è regolarizzabile ai sensi dell'art. 22 comma 1 della stessa legge. Poiché la data di esecuzione della difformità è anteriore al 17/3/1985, come da planimetria catastale presentata in data 20/10/1961 che riporta già la disposizione e consistenza attuale dell'appartamento, non risulta dovuta alcuna sanzione.

Il costo della regolarizzazione è stimato in € 1.330,00 comprensivi di € 57,10 da versare al Comune per i diritti di segreteria.

**AGIBILITA'.** L'abitabilità del fabbricato è stata dichiarata dal Sindaco in data 21/11/1961 con provv. n. 3285 (allegato con il progetto al n. 11).

**DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.** Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti (DI-CO), o di rispondenza (DI-RI), previste dal D.M. 37/2008. Si opera una detrazione forfettaria di € 1.000,00 per la verifica e l'acquisizione delle certificazioni degli impianti elettrico, idrico e gas.

APE. L'Attestato di Prestazione Energetica verrà depositato a breve, non appena redatto dalla collega Lelli che ha eseguito il sopralluogo insieme alla sottoscritta.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA. Dai rendiconti relativi agli esercizi 2023 e 2024 inviati dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta che le spese di amministrazione ordinaria relative all'int. 7 sono di € 2.225,62 nel consuntivo dell'esercizio 2023, e di € 1.566,33 nel consuntivo del 2024. Si evidenzia che la riduzione delle spese potrebbe essere almeno in parte ascritta al fatto che "dopo sentenza del giudice con ordinanza in data 06/03/2023 che dava esecuzione [si è provveduto] in presenza dell'ufficiale giudiziario alla chiusura del teleriscaldamento e del ridimensionamento dell'acqua 50 litri al giorno procapite" come nell'incipit della relazione a consuntivo della gestione dell'esercizio 2023.

DEBITO PREGRESSO. Negli stessi rendiconti è riportato un debito nei confronti del Condominio di € 20.842,15, di cui € 8.439,75 (comprensive delle spese legali di € 6.214,13) per il 2023 e € 2.523,13 per il 2024.

SPESE STRAORDINARIE. Non sono previste spese straordinarie.

MILLESIMI. I millesimi generali relativi all'appartamento int. 7 sono 25,26.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. Nel Regolamento di Condominio (allegato n. 7) non sono evidenziate servitù che riguardino l'appartamento int. 7; si evidenzia che all'art. 6 sono definite alcune limitazioni d'uso: "E' vietato destinare in tutto o in parte le unità immobiliari aventi accesso dal portone d'ingresso a [omissis] all'esercizio di pensioni con alloggio, a locali notturni di divertimento, ad opifici, a sedi di associazioni e partiti politici"; per gli appartamenti destinati ad uso diverso dall'abitazione è previsto inoltre un aumento del 50% delle spese di pulizia e manutenzione scale, oltre ad una quota delle spese relative all'ascensore la cui definizione è delegata all'assemblea.

## 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 MOLTENI civ. 7 , interno 7, piano terzo

Oggetto della vendita è l'intera proprietà dell'appartamento, sito al terzo piano, con ascensore. L'unità immobiliare comprende ingresso affacciato su cavedio, quattro ampie camere, cucina abitabile, un bagno, un piccolo ripostiglio e due poggiali. Il caseggiato, che è stato terminato nel 1961, ha accesso da un'ampia via porticata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 657, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.263,20

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE. Il più probabile valore di mercato, cioè il prezzo che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposto a pagare per acquisire la proprietà dell'immobile, è stato determinato con il metodo sintetico – comparativo, rapportandosi ai valori delle compravendite effettuate nella zona. I valori di riferimento individuati sono i seguenti.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (i dati ad oggi disponibili sono fino al 30/06/2024). Sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate sono registrate cinque compravendite di immobili residenziali nel medesimo fabbricato del bene in esame; tutti gli immobili hanno una superficie di poco eccedente i 100 mq.

Il valore unitario medio, sia sulla totalità dei campioni, sia escludendo il valore minimo e massimo, sia limitando la data a partire dal 2022, è di circa 800,00 €/mq.

Estendendo la ricerca ad un intorno più ampio, si rilevano sei compravendite nel fabbricato affacciato su via Molteni di fronte quello in esame, che è stato edificato nel 1934; il valore unitario medio è leggermente inferiore, pari a circa 770,00 €/mq.

ASTE GIUDIZIARIE (ivgenova.it, astegiudiziarie.it)

Su questa piattaforma nella zona in esame è pubblicata la vendita di due appartamenti, non paragonabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (vedasi planimetria nell'allegato):

- appartamento in via Paolo della Cella 1 (E.I. 399/2024), in una casa a schiera presumibilmente fine '800/inizio '900, compresa fra fabbricati di altezza maggiore, posto al secondo e terzo piano, senza ascensore; sup. commerciale 61 mq, comprendente soggiorno con angolo cottura collegati con una scala ripida a camera e bagno; stato di conservazione: in abbandono; asta prevista in data 28/05/2025; valore di stima 30.500,00, corrispondente a un valore unitario di 500,00 €/mq.

- appartamento in vico Raffetto 3/6 (E.I. 413/2024), in una casa a schiera presumibilmente fine '800/inizio '900, posto al terzo piano, senza ascensore; sup. commerciale 54 mq, comprendente soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e antibagno; stato di conservazione abbastanza buono, con finiture modeste; asta prevista in data 25/06/2025; valore di stima 23.000,00, corrispondente a un valore unitario di 450,00 €/mq.

Questi valori non costituiscono un riferimento in quanto gli immobili, come si è detto, non sono comparabili, tuttavia sono coerenti con i maggiori valori registrati dall'Agenzia delle Entrate per i fabbricati più recenti su una via più ampia.

VALORI OMI. Questi parametri non concorrono a determinare il valore di stima: vengono riportati solo come riferimento per dare contezza di quanto il valore stimato si discosti da essi: i valori minimo e massimo per le abitazioni civili sono rispettivamente 710,00 e 1.050,00 €/mq (vds. all. 8).

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO. In base alle analisi di mercato sopra esposte, considerato che l'immobile in esame si trova in un edificio degli anni '60, con finiture, seppure datate, di qualità medio alta, buona accessibilità, esposizione a sud e buona luminosità, si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile in esame il prezzo unitario di 780,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

EVENTUALE DETRAZIONE PER IMMOBILE OCCUPATO. SE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE VERRA' DICHIARATO OPPOINBILE ALLA PROCEDURA OCCORRE OPERARE UNA DETRAZIONE AL VALORE DI MERCATOPARI AL 20%, COME CALCOLATO NEL PARAGRAFO "STATO DI OCCUPAZIONE". TALE DETRAZIONE E' PARI A

€ 89.263,20 x 20% = € 17.853,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA MOLTENI civ. 7 , interno 7, piano terzo	114,44 mq	780,00 €/mq	€ 89.263,20	100,00%	€ 89.263,20
				Valore di stima:	€ 89.263,20

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come esposto nel paragrafo relativo allo stato di occupazione dell'immobile, nel caso che il contratto di locazione venga dichiarato opponibile alla procedura, al valore di mercato determinato nel paragrafo "Stima" occorre operare una detrazione valutata nella misura del 20% rispetto al valore di mercato stimato, come calcolato nel paragrafo "Stato di occupazione"; tale detrazione è pari a € 17.853,00 (vds. paragrafo "Stima").

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.

Bogliasco, li 03/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tuscano Clelia

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MOLTENI civ. 7 , interno 7, piano terzo

Oggetto della vendita è l'intera proprietà dell'appartamento, sito al terzo piano, con ascensore. L'unità immobiliare comprende ingresso affacciato su cavedio, quattro ampie camere, cucina abitabile, un bagno, un piccolo ripostiglio e due poggiali. Il caseggiato, che è stato terminato nel 1961, ha accesso da un'ampia via porticata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 657, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE: l'immobile ricade in zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico). VINCOLI PAESAGGISTICI: assenti. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti. RISCHIO IDRAULICO (Piano di bacino torrente Polcevera): Ri2 – rischio medio.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA MOLTENI civ. 7 , interno 7, piano terzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <table style="float: right;"><tr><td><b>Quota</b></td><td>1/1</td></tr></table>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Quota</b>	1/1		
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento <table style="float: right;"><tr><td><b>Superficie</b></td><td>114,44 mq</td></tr></table> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 657, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	114,44 mq
<b>Superficie</b>	114,44 mq		
<b>Stato conservativo:</b>	CASEGGIATO. Il fabbricato presenta deterioramento dell'intonaco negli intradossi dei poggiosi, per il resto è in stato di conservazione decoroso, anche se non sembra aver subito interventi di manutenzione. Non si è effettuato accesso al tetto. APPARTAMENTO L'appartamento, che fa parte di un caseggiato terminato nel 1961, non presenta tracce di ristrutturazione, se non la sostituzione dei rivestimenti del pavimento in ceramica e dei sanitari nel bagno, e la sostituzione delle finestre con serramenti in alluminio; i pavimenti, le porte, i cassettoni, le tapparelle e, in generale, le finiture sono dell'epoca della costruzione, datate ma non particolarmente deteriorate, tranne diverse tapparelle che non possono essere movimentate. Nella stanza più a est ci sono tracce di umidità sul soffitto, che in gran parte sembrano dovute a fenomeni di condensa, ma la lesione a soffitto più interna potrebbe anche essere derivata da una perdita. La documentazione fotografica è allegata con il n. 6.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della vendita è l'intera proprietà dell'appartamento, sito al terzo piano, con ascensore. L'unità immobiliare comprende ingresso affacciato su cavedio, quattro ampie camere, cucina abitabile, un bagno, un piccolo ripostiglio e due poggiosi. Il caseggiato, che è stato terminato nel 1961, ha accesso da un'ampia via porticata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		