
TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cacciola Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 1 di 26

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1	10
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1	11

Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.608,00	25

All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Arch. Cacciola Francesca, con studio in Viale Ansaldo, 19 R - 16137 - Genova (GE), email architetto@francescacacciola.it, PEC francesca.cacciola@archiworldpec.it, Tel. 3487440954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

Unità immobiliare residenziale, di civile abitazione categoria di tipo economico, ubicato al primo piano di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima è composto da un soggiorno di ingresso (20,50 mq circa), ampio corridoio/passaggio con zona cottura (12 mq circa), camera matrimoniale (16 mq circa), camera singola (11 mq circa), bagno (4 mq circa) e disimpegno (2,50 mq circa) e presenta doppia esposizione, a est su via san Quirico e a ovest su via lungo torrente Polcevera.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di 81 mq circa di cui utili mq 66 circa.

Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

All'appartamento risultano annesse pertinenze: una cantina e un garages situati nello stesso fabbricato come meglio descritti di seguito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'edificio presso cui sono situati gli immobili oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Genova zona periferica nella val Polcevera, nel quartiere di San Quirico, tra Pontedecimo e Bolzaneto; raggiungibile sia con mezzi privati sia tramite mezzi pubblici. San Quirico è attraversata dalla Strada statale 35 dei Giovi, ora affiancata da un'altra strada a scorrimento veloce sulla sponda destra del Polcevera (Via F. Semini); dal 2005 a San Quirico esiste una stazione ferroviaria (denominata Genova San Biagio) sulla linea dei Giovi (Ferrovia Torino-Genova), tale stazione è scarsamente servita da pochi treni regionali, provenienti da Alessandria,

Arquata Scrivia, Novi Ligure e Busalla, diretti a Genova Brignole, e viceversa.

Il fabbricato si trova nella seconda parte della via, verso Pontedecimo, dopo la stazione ferroviaria, considerata un po' più svantaggiata dal punto di vista dei servizi rispetto alla prima parte della via verso Bolzaneto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO E, PIANO S1

Unità immobiliare non residenziale, a destinazione d'uso cantina/magazzino, ubicata al piano sottostrada di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione.

La cantina oggetto di stima è contraddistinta dalla lettera E (anche se sulla porta di accesso è indicata la lettera A), è accessibile dal corridoio condominiale che serve anche altre cinque cantine (larghezza m. 1.28 circa) e al quale si accede dal distacco condominiale esterno su via lungo torrente Polcevera (facciata posteriore del condominio rispetto al portone di ingresso); non sono presenti altre bucatore oltre alla porta metallica a battente di ingresso.

L'immobile ha una superficie lorda di 6 mq circa di cui utili mq 5 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO G, PIANO S1

Unità immobiliare non residenziale, a destinazione d'uso garage, ubicata al piano sottostrada di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione.

Il garage oggetto di stima è contraddistinto dalla lettera G (anche se esternamente è indicato il numero civico 1E rosso), è comodamente accessibile dal distacco condominiale esterno su via lungo torrente Polcevera (facciata posteriore del condominio rispetto al portone di ingresso) tramite apertura metallica basculante; non sono presenti altre bucatore.

L'immobile ha una superficie lorda di 21 mq circa di cui utili mq 18 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 san Quirico 86, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

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 separazione legale dei beni.

Si precisa che [redacted] è deceduto a Genova il [redacted] (come da certificato anagrafico allegato) e che non è ancora stata fatta la Dichiarazione di Successione; inoltre è stata nominata una curatrice dell'eredità, [redacted] che, contattata dalla scrivente riferisce che tutti i possibili eredi hanno già rinunciato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO E, PIANO S1

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 separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO G, PIANO S1

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile confina a est con muri perimetrali su via san Quirico, a sud con appartamento interno 3 e vano scala, ad ovest e ad nord con muri perimetrali su distacco verso via lungo Polcevera; sopra con appartamento interno 6 (piano secondo) e sotto con con appartamento interno 2 (piano terra).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO E, PIANO S1

L'immobile confina a est con terrapieno, a sud con garage lettera H, ad ovest con muri perimetrali su distacco condominiale verso via lungo torrente Polcevera, a nord con cantina lettera F; sopra con appartamento interno 2 (piano terra).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO G, PIANO S1

L'immobile confina a est con terrapieno, a sud con cantina lettera F, ad ovest con corridoio di accesso, a nord con cantina lettera D; sopra con appartamento interno 2 (piano terra).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,55 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO E, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,50 m	1 sottostrada
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO G, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,42 m	1 sottostrada
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2006 al 23/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 7, Part. 59, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 234,99 Piano 1
Dal 23/01/2009 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 7, Part. 59, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 234,99 Piano 1

Le unità immobiliari oggetto di stima sono state originate a seguito di variazione catastale (divisione-fusione) n. 13683.1/2006 del 10/03/2006 dalla soppressione dei seguenti immobili:
Sez. Urb. SQ - Fg. 7 part. 59 sub 1, part. 59 sub 2, part. 59 sub. 3, part. 59 sub 4, part. 59 sub 5, part. 59 sub 6, part. 59 sub 7, part. 59 sub 8, part. 59 sub 9, part. 59 sub 10.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SQ	7	59	14	4	A3	1	3.5	81 mq	234,99 €	1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	59										

Corrispondenza catastale.
Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea ed a sopralluogo effettuato il giorno 29/05/2024, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti depositata in data 10/03/2006 e lo stato dei luoghi per difformità dovute sostanzialmente allo spostamento della zona cottura attualmente posizionata sulla parete di fronte alla porta di ingresso e confinante con la camera matrimoniale, alla mancata rappresentazione di una nicchia presente sul muro perimetrale ovest della camera matrimoniale, dei pilastri presenti e della porzione di tramezzatura di cm 40 circa di fronte alla porta di ingresso a continuazione del setto murario che divide l'attuale zona soggiorno dalla camera singola.

Queste difformità catastali dovranno essere sanate, realizzando l'aggiornamento della planimetria attualmente agli atti tramite pratica denominata Docfa e il quale costo indicativo di complessivi € 500,00 circa è stato decurtato dal valore finale stimato dell'immobile in oggetto (deprezzamento).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO E, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SQ	7	59	23	4	C2	2	5 mq	6 mq	14,2 €	S1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	59										

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO G, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SQ	7	59	25	4	C6	6	17 mq	21 mq	146,62 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate risulta un atto di locazione n. 16828 serie 3T stipulato il 30/11/2018 e registrato telematicamente il 18/12/2018 relativo a locazione di immobile ad uso abitativo con annesso garage lettera G oggetto di stima per un canone mensile di € 400,00; (si rimanda al paragrafo successivo "Stato di occupazione").

Durante il sopralluogo è stata esibita dall'inquilino una scrittura privata di riduzione del canone di locazione a 300,00 € mensili (con rinuncia anche all'applicazione dell'aggiornamento Istat) tra l'esecutata e l'inquilino datata 30/11/2020.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

L'appartamento ad oggi risulta abitato e in sufficiente stato di manutenzione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO E, PIANO S1

La cantina ad oggi risulta occupata/ingombra di oggetti e in mediocre stato di manutenzione. Il pavimento è coperto da uno strato di terra asciutta e fine residuo di un precedente allagamento che ha segnato anche il corridoio di accesso.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO G, PIANO S1

Il garage ad oggi risulta occupato da oggetti e in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

Tutti e tre gli immobili pignorati e oggetto della presente relazione risultano inseriti in un contesto condominiale (si rimanda al capitolo Vincoli ed oneri condominiali) dotato di Regolamento che si allega alla presente Relazione..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

La struttura principale del fabbricato è in muratura portante in laterizio, con solai presumibilmente in laterizio come le tamponature; pareti esterne in intonaco civile tinte con marcapiani; davanzali in pietra.

Il vano scala con accesso dall'atrio posizionato sul fronte principale dell'edificio, a est, si presenta in mediocre stato manutentivo, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, senza impianto ascensore; il tetto è a falde in legno e manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare abitativa in trattazione, posta al piano primo presenta una doppia esposizione a est verso via san Quirico e a ovest verso via Lungo Polcevera; tutti i locali sono finestrati ad eccezione del disimpegno.

Si accede tramite porta caposcala blindata, ad anta unica a battente di colore legno installata circa 15 anni fa; le porte interne sono in legno ad anta unica a battente in buono stato di manutenzione. Serramenti esterni: le finestre hanno telaio in legno e vetro camera; le persiane sono in alluminio di colore verde in buono stato di manutenzione.

Le pareti sono prevalentemente tinteggiate ad acqua con spugnatura di colori diversi a seconda dei locali: camera singola, soggiorno e ingresso di colore grigio, camera matrimoniale di colore azzurro con brillantini, disimpegno di colore azzurro, zona cucina di colore azzurro più intenso; i soffitti sono bianchi; il bagno presenta un rivestimento per un'altezza di 2,00 m circa in piastrelle di ceramica di misure 20 x 25 cm circa e colore azzurro/grigio più scuro per i primi 75 cm circa da terra e più chiaro verso l'alto e fregio finale; la zona cottura e lavandino presenta piastrelle in ceramica di misura 20 x 20 cm circa riverniciate con tinta nera da zoccolo per un'altezza da terra di 160 cm circa.

I pavimenti sono in laminato color abete: plance di modesta qualità di dimensioni 19 x 138 cm circa disposte a correre perpendicolarmente al lato della porta di ingresso rovinata in più punti; nel bagno in piastrelle di ceramica formato cm. 20 X 20 circa di colore azzurro chiaro in sufficiente stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, sottotraccia, tensione 220 V con con interruttore differenziale e di sgancio in ingresso a parete e contatore generale installato a piano terra nell'atrio condominiale; idrico, sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, con contatore installato nella zona cucina sotto al lavandino; termico, sottotraccia, autonomo tramite caldaia a condensazione che produce anche acqua calda sanitaria, installata nel 2004 nella zona cucina, marca Ariston, 24 kW di potenza, con alimentazione a gas metano cittadino, diffusori radiatori in alluminio di colore bianco posizionati sotto finestra; il contatore del gas è installato all'esterno sul retro dell'edificio, fronte via Lungo Polcevera in una nicchia muraria adiacente al garage.

E' presente un impianto fotovoltaico con pannello solare termico sulla falda del tetto installato nel 2012 circa, con centralina posizionata in prossimità della caldaia, che non risulta funzionante.

Dotazioni Condominiali: impianto citofonico, antenna TV, luci atrio e vano scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/12/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2026

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED].

[REDACTED]
intestataro del contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in Genova il 30/11/2018, registrato telematicamente a cura dell'esecutata presso Agenzia Delle Entrate - DPGE UT Genova 1 in data 18/12/2018 - contratto n. 16828 serie 3T (si rimanda al paragrafo precedente "Patti").

Il sig. [REDACTED] vive con la figlia minorenn.

Il contratto di locazione comprende inoltre il garage lettera G oggetto della presente stima.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Al momento dell'accesso all'immobile in data 29/05/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione dei beni erano presenti l'esecutata e l'inquilino sig. [REDACTED].

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO E, PIANO S1

La cantina è occupata da beni dell'esecutata che ne mantiene la disponibilità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO G, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/12/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2026

Si rimanda al corrispettivo capitolo riguardante l'appartamento.

Canone mensile: € 400,00

Il garage è occupato da beni dell'inquilino che ne detiene la disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

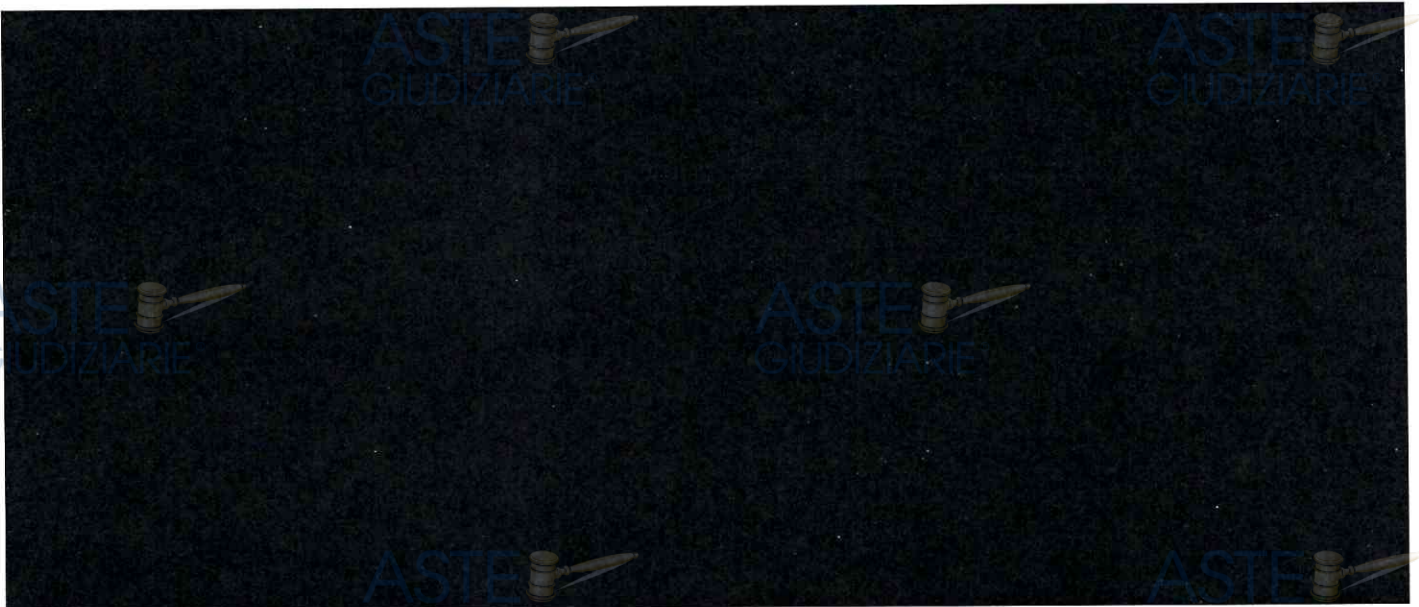
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/2002 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/09/2005	30951	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	24/07/2002	40	90
Dal 21/06/2004 al 23/01/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	07/09/2005	28156	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	16/06/2005	22	195
Dal 23/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Biglia di Saronno Piero	23/01/2009	30770	21337

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
conservatoria di Genova	19/02/2009	4301	
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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Le medesime Provenienze ventennali riguardano anche la cantina e il garage oggetto della presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 23/01/2009
Reg. gen. 30771 - Reg. part. 21338
Quota: intera
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 24/02/2024
Reg. gen. 10715 - Reg. part. 8505
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Sezione D -Ulteriori informazioni è riportato quanto segue: Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso. Si segnala che l'importo dell'atto di precetto è pari ad € 95.541,88.

Le medesime Formalità pregiudizievoli riguardano anche la cantina e il garage oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

Da verifiche eseguite presso gli uffici del settore edilizia Privata del Comune di Genova in data 02 e 15/05 e 04/06/2024 per le tre unità immobiliari (appartamento, cantina e garage) in oggetto non è emerso il progetto originale del fabbricato.

Rispetto alla cartografia del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ricade nella tavola n. 07 in Categoria Ambito di riqualificazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale; centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss. mm. ii.; zonizzazione geologica Classe B; ha vincoli geomorfologici e idraulici imposto dai sovraordinati Piano di Bacino, tipologia: aree inondabili; presenta vincolo aeroportuale, tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli, riferimento normativo: Codice della Navigazione art. 707 c. 1, 2, 3 e 4.

Non risultano vincoli paesaggistici né monumentali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

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.

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova in data 02 e 15/05/2024 e 04/06/2024 per le unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

23/07/2004 D.I.A. per Risanamento Conservativo, Prot. n. 4040/2004, [REDACTED]

17/11/2005 D.I.A. per Risanamento Conservativo, Prot. n. 6203/2005, [REDACTED]

[REDACTED] in data 13/07/2006 sono state apportate correzioni in rosso sulle tavole grafiche che ottemperano a modifiche richieste dal Settore Edilizia Privata; data inizio lavori 28/08/2006, data fine lavori 25/09/2006.

30/03/2006 variante D.I.A. precedenti, Prot. n. 2003/2006, [REDACTED]

[REDACTED] questa pratica risulta annullata;

05/03/2012 installazione impianto fotovoltaico, Prot. n. 1315/2012 (art. 21 p.to 2 lett. e e seguenti) L.R. 16/2008, [REDACTED]

Dalle ricerche effettuate non risultano decreti di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 29/05/2024 e raffrontandolo con il titolo edilizio legittimo che risulta essere la suddetta D.I.A. per Risanamento Conservativo, Prot. n. 6203/2005 (del tutto analogo alla planimetria catastale agli atti) risultano sostanzialmente le medesime difformità già elencate al paragrafo "Dati catastali" ovvero: lo spostamento della zona cottura attualmente posizionata sulla parete di fronte alla porta di ingresso e confinante con la camera matrimoniale, la mancata rappresentazione di una nicchia presente sul muro perimetrale ovest della camera matrimoniale, dei pilastri presenti e della porzione di tramezzatura di cm 40 circa di fronte alla porta di ingresso a continuazione del setto murario che divide l'attuale zona soggiorno dalla camera singola.

Per regolarizzare le difformità presenti, sarà necessario redigere, oltre alla variazione catastale già menzionata, una pratica comunale C.I.L.A. tardiva per opere già realizzate per la quale si prevede una spesa di circa 1.000/00 Euro per parcella professionale di un tecnico abilitato oltre oneri di Legge, sanzione che ad oggi si quantifica in 1.000,00 € circa, oltre diritti di Segreteria e bolli.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questa ausiliaria di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperta, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito

dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica protocollato in data 07/11/2018 n. 39712 che classifica l'appartamento in Classe G (EP 150,71 kWh/mq anno).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 86, INTERNO 4, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Attualmente il Condominio è amministrato dallo Studio IC ing. Cavalletti Ingris a Chiavari (GE) via P. Pastorino 34/39 tel. 010 9410904, mail: condominio@studioic.it che la scrivente CTU ha consultato direttamente e che fornisce i seguenti millesimi di proprietà per l'appartamento 134,9, per il garage 37,59 e per la cantina 1,75 tutti su 1.000,00 e l'indicazione media annua delle spese ordinarie salvo conguagli.

Ad oggi non risultano delibere per lavori straordinari e nemmeno recuperi fiscali in atto per lavori straordinari già conclusi.

L'esercizio ordinario va dal 1° marzo al 28 febbraio dell'anno successivo ed è suddiviso in quattro rate.

L'amministrazione riferisce inoltre che per i tre immobili in oggetto risultano insolte rate di ordinaria amministrazione pari a un importo di € 2.902,68 come da Consuntivo 2024/25 già approvato oltre alla prima rata dell'esercizio in corso.

La ripartizione delle spese per l'acqua è suddivisa in base al consumo determinato dalla lettura dei singoli contatori installati all'interno delle proprietà.

Le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare altri vincoli o oneri.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1

Unità immobiliare residenziale, di civile abitazione categoria di tipo economico, ubicato al primo piano di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima è composto da un soggiorno di ingresso (20,50 mq circa), ampio corridoio/passaggio con zona cottura (12 mq circa), camera matrimoniale (16 mq circa), camera singola (11 mq circa), bagno (4 mq circa) e disimpegno (2,50 mq circa) e presenta doppia esposizione, a est su via san Quirico e a ovest su via lungo torrente Polcevera. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di 81 mq circa di cui utili mq 66 circa. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento risultano annesse pertinenze: una cantina e un garage situati nello stesso fabbricato come meglio descritti di seguito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 59, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 59

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

Valore di stima del bene: € 56.700,00

• **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1

Unità immobiliare non residenziale, a destinazione d'uso cantina/magazzino, ubicata al piano sottostrada di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. La cantina oggetto di stima è contraddistinta dalla lettera E (anche se sulla porta di accesso è indicata la lettera A), è accessibile dal corridoio condominiale che serve anche altre cinque cantine (larghezza m. 1.28 circa) e al quale si accede dal distacco condominiale esterno su via lungo torrente Polcevera (facciata posteriore del condominio rispetto al portone di ingresso); non sono presenti altre bucaure oltre alla porta metallica a battente di ingresso. L'immobile ha una superficie lorda di 6 mq circa di cui utili mq 5 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 59, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C2 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 59

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

Valore di stima del bene: € 840,00

• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1

Unità immobiliare non residenziale, a destinazione d'uso garage, ubicata al piano sottostrada di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. Il garage oggetto di stima è contraddistinto dalla lettera G (anche se esternamente è indicato il numero civico 1E rosso), è comodamente accessibile dal distacco condominiale esterno su via lungo torrente Polcevera (facciata posteriore del condominio rispetto al portone di ingresso) tramite apertura metallica basculante; non sono presenti altre bucaure. L'immobile ha una superficie lorda di 21 mq circa di cui utili mq 18 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 59, Sub. 25, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1	81,00 mq	700,00 €/mq	€ 56.700,00	100,00%	€ 56.700,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1	1,20 mq	700,00 €/mq	€ 840,00	100,00%	€ 840,00
Bene N° 3 - Garage Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1	21,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 23.100,00	100,00%	€ 23.100,00
Valore di stima:					€ 80.640,00

Valore di stima: € 80.640,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4032,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	3000,00	€

Valore finale di stima: € 70.608,00

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. La determinazione del valore unitario di mercato è stata determinata dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, i contatti derivanti dagli annunci di vendita di privati presenti anche nei caseggiati circostanti, dalla consultazione on line dei maggiori portali di compravendite immobiliari e delle vendite pubbliche con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo, laddove disponibili, e ai prezzi proposti in vendita considerando per questi ultimi un ribasso di trattativa fisiologico del 10% circa.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona per abitazioni di tipo economico indicano per il secondo semestre 2023, un valore che varia da un minimo di 610,00 €/mq a un massimo di 910,00 €/mq.

Il valore identificato dalla scrivente, considerando i prezzi di effettivo realizzo e i prezzi proposti in vendita reperiti presso le agenzie immobiliari che operano nella zona per appartamenti di caratteristiche analoghe, tenuto conto sia delle condizioni di uso, manutenzione e finiture, sia del fatto che l'abitazione si trova a un piano basso senza poggiosi o superfici esterne e a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi, per le spese insolute di amministrazione condominiale e per le spese di regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di 700,00 €/mq.

Pertanto, il valore dell'appartamento in regime di libero mercato risulta:
 $\text{mq. } 81,00 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 56.700,00$

Per la cantina, in quanto pertinenza non direttamente comunicante dell'appartamento, si considera una superficie ragguagliata al 20%, pertanto $\text{mq } 1,20 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 840,00$.

Per il garage le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso "Posti auto coperti" nella zona indicano per il secondo semestre 2023 un valore che varia da un minimo di 990,00 €/mq a un massimo di 1450,00 €/mq. Il valore identificato dalla scrivente, considerando i prezzi di effettivo realizzo e i prezzi proposti in vendita reperiti presso le agenzie immobiliari che operano nella zona per garages di caratteristiche analoghe, tenuto conto delle condizioni di uso, manutenzione e finiture e a monte delle correzioni suddette è di 1100,00 €/mq.

Pertanto, il valore del garage in regime di libero mercato risulta:
 $\text{mq } 21 \times \text{€}/\text{mq } 1100,00 = \text{€ } 23.100,00$

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 03/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cacciola Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 23/01/2009)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto - appartamento, cantina e garage
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - appartamento, cantina e garage
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio PRG vigente



- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - appartamento
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - cantina
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - garage
- ✓ N° 11 Altri allegati - Concessione edilizia
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori OMI II sem. 3023
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1
Unità immobiliare residenziale, di civile abitazione categoria di tipo economico, ubicato al primo piano di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima è composto da un soggiorno di ingresso (20,50 mq circa), ampio corridoio/passaggio con zona cottura (12 mq circa), camera matrimoniale (16 mq circa), camera singola (11 mq circa), bagno (4 mq circa) e disimpegno (2,50 mq circa) e presenta doppia esposizione, a est su via san Quirico e a ovest su via lungo torrente Polcevera. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di 81 mq circa di cui utili mq 66 circa. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento risultano annesse pertinenze: una cantina e un garage situati nello stesso fabbricato come meglio descritti di seguito. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 59, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 59
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da verifiche eseguite presso gli uffici del settore edilizia Privata del Comune di Genova in data 02 e 15/05 e 04/06/2024 per le tre unità immobiliari (appartamento, cantina e garage) in oggetto non è emerso il progetto originale del fabbricato. Rispetto alla cartografia del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ricade nella tavola n. 07 in Categoria Ambito di riqualificazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale; centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss. mm. ii.; zonizzazione geologica Classe B; ha vincoli geomorfologici e idraulici imposto dai sovraordinati Piano di Bacino, tipologia: aree inondabili; presenta vincolo aeroportuale, tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli, riferimento normativo: Codice della Navigazione art. 707 c. 1, 2, 3 e 4. Non risultano vincoli paesaggistici né monumentali.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1
Unità immobiliare non residenziale, a destinazione d'uso cantina/magazzino, ubicata al piano sottostrada di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. La cantina oggetto di stima è contraddistinta dalla lettera E (anche se sulla porta di accesso è indicata la lettera A), è accessibile dal corridoio condominiale che serve anche altre cinque cantine (larghezza m. 1.28 circa) e al quale si accede dal distacco condominiale esterno su via lungo torrente Polcevera (facciata posteriore del condominio rispetto al portone di ingresso); non sono presenti altre bucatore oltre alla porta metallica a battente di ingresso. L'immobile ha una superficie lorda di 6 mq circa di cui utili mq 5 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 59, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C2 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 59
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1
Unità immobiliare non residenziale, a destinazione d'uso garage, ubicata al piano sottostrada di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. Il garage oggetto di stima è contraddistinto dalla lettera G (anche se esternamente è indicato il numero civico 1E rosso), è comodamente accessibile dal distacco condominiale esterno su via lungo torrente Polcevera (facciata posteriore del condominio rispetto al portone di ingresso) tramite apertura metallica basculante; non sono presenti altre bucatore. L'immobile ha una superficie lorda di 21 mq circa di cui utili mq 18 circa.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 25, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Prezzo base d'asta: € 70.608,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.608,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via san Quirico 86, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 59, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 59	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ad oggi risulta abitato e in sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, di civile abitazione categoria di tipo economico, ubicato al primo piano di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima è composto da un soggiorno di ingresso (20,50 mq circa), ampio corridoio/passaggio con zona cottura (12 mq circa), camera matrimoniale (16 mq circa), camera singola (11 mq circa), bagno (4 mq circa) e disimpegno (2,50 mq circa) e presenta doppia esposizione, a est su via san Quirico e a ovest su via lungo torrente Polcevera. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di 81 mq circa di cui utili mq 66 circa. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento risultano annesse pertinenze: una cantina e un garage situati nello stesso fabbricato come meglio descritti di seguito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - via san Quirico 86, interno E, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 59, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 59	Superficie	1,20 mq
Stato conservativo:	La cantina ad oggi risulta occupata/ingombra di oggetti e in mediocre stato di manutenzione. Il pavimento è coperto da uno strato di terra asciutta e fine residuo di un precedente allagamento che ha segnato anche il corridoio di accesso.		
Descrizione:	Unità immobiliare non residenziale, a destinazione d'uso cantina/magazzino, ubicata al piano sottostrada di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. La cantina oggetto di stima è contraddistinta dalla lettera E (anche se sulla porta di accesso è indicata la lettera A), è accessibile dal corridoio condominiale che serve anche altre cinque cantine (larghezza m. 1.28 circa) e al quale si accede dal distacco condominiale esterno su via lungo torrente Polcevera (facciata posteriore del condominio rispetto al portone di ingresso); non sono presenti altre bucatore oltre alla porta metallica a battente di		

	ingresso. L'immobile ha una superficie lorda di 6 mq circa di cui utili mq 5 circa.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	La cantina è occupata da beni dell'esecutata che ne mantiene la disponibilità.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - via san Quirico 86, interno G, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 25, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Il garage ad oggi risulta occupato da oggetti e in sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare non residenziale, a destinazione d'uso garage, ubicata al piano sottostrada di un edificio condominiale di cinque piani dotato di impianto ascensore, realizzato anteriormente al 1942 e ad oggi in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione. Il garage oggetto di stima è contraddistinto dalla lettera G (anche se esternamente è indicato il numero civico 1E rosso), è comodamente accessibile dal distacco condominiale esterno su via lungo torrente Polcevera (facciata posteriore del condominio rispetto al portone di ingresso) tramite apertura metallica basculante; non sono presenti altre bucaure. L'immobile ha una superficie lorda di 21 mq circa di cui utili mq 18 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®