

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lanero Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.300,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



In data 21/06/2024, il sottoscritto Geom. Lanero Luigi, con studio in Via Finocchiaro Aprile, 31/30 B - 16129 - Genova (GE), email luigi.lanero@studiolanero.it, PEC luigi.lanero@geopec.it, Tel. 010 585366, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pietro Bozzano, edificio 9, interno 14, piano 3

L'appartamento sito al piano terzo distinto con l'int. 14 del civ. 9 di Via P. Bozzano, in Genova è composto da vani 7,5 catastali così articolati: ingresso, soggiorno, salotto, tre camere, corridoio, disimpegno, bagno e cucina. Il fabbricato è ubicato nella delegazione di Marassi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/08/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

Il fabbricato è ubicato nel quartiere genovese di San Fruttuoso, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

San Fruttuoso fa parte del Municipio III Bassa Valbisagno insieme ai quartieri di Marassi e Quezzi, confina con i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud. Per un breve tratto, nella zona di Borgo Incrociati, confina anche con il quartiere di Castelletto.

L'immobile è ubicato nella parte collinare del quartiere, lungo una delle vie che salgono verso la vetta della collina e dove è situato il santuario della Madonna del Monte.

Il quartiere è collegato con il centro di Genova e con gli altri quartieri della Val Bisagno da numerose strade, il principale asse di collegamento è corso Sardegna situata nelle vicinanze dell'immobile.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova-Livorno, che si trova nel limitrofo quartiere di Staglieno, a circa 3 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina al fabbricato è quella di Genova Brignole, a circa 1 km di distanza.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pietro Bozzano, edificio 9, interno 14, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divorziato, decedeva ad Alessandria il 17 marzo 2020 e in mancanza di eredi, veniva nominato dal Tribunale di Alessandria il curatore della sua eredità giacente, l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'appartamento confina, da nord e proseguendo in senso orario: con appartamento int. 13, con vano scala condominiale, con appartamento int. 15, con muri di perimetro su Via F. Donaver e infine con muri di perimetro su via P. Bozzano.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	3,10 m	Terzo
Balconi	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,00 mq</b>		

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1976 al 03/09/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 42, Part. 337, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Vani Piano 3
Dal 03/09/1998 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 42, Part. 335, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 1.065,19 Piano 3

L'immobile risulta intestato catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre degli esecutati.

Si precisa che la data riportata come termine di proprietà corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 12.08.1976 (antecedente all'impianto meccanografico) è presente un documento, voltura in atti del 25.05.1989 Rep. n. 58, Registrazione n. 58 del 19.07.1988 (n. 15421/1988);
- in data 01.01.1992 è presente una variazione del quadro tariffario;
- in data 03.09.1998 è stata presentata una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n. S00309.1/1998);
- in data 10.12.2003 è presente una variazione toponomastica Pratica n. GE0376225 (n. 80929.1/2003);
- in data 09.11.2015 è presente una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	42	335	15	1	A3	3	7,5 Vani	133 mq	1065,19 €	3		

### Corrispondenza catastale

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

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e l'ultima planimetria catastale in atti (v. Allegato 03) non sono state riscontrate difformità rilevanti ad esclusione della presenza del soppalchino del disimpegno di cui se ne consiglia la demolizione, come meglio descritto nella regolarità edilizia.

## PRECISAZIONI

---

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale attuale;
- Progetto di costruzione edificio n. 116 del 1910 e relativa variante n. 56 del 1911;
- Art. 26 L.47/85 prot. 4259 del 09.09.1998;
- Regolamento di condominio.

## PATTI

---

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in scadenti condizioni di manutenzione essendo disabitato da anni.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento fa parte di un edificio in condominio provvisto di ascensore con partenza dal primo piano. Le facciate sono in mediocri condizioni di manutenzione. La copertura è interessata da lavori di manutenzione ordinaria del terrazzo d'attico e dei prospetti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica redatta dallo scrivente unita alla presente quale Allegato 04.

Caratteristiche strutturali:

- strutture verticali: muratura mista con tamponamento in mattoni pieni;
- solai: solai in c.a.;
- copertura: copertura piana.

Componenti edilizie costruttive:

- atrio: pavimento in graniglia, pareti in tinta - condizioni discrete;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro lavorato con corrimano in legno, pedate e alzate in marmo, pavimenti in graniglia - condizioni discrete;
- facciate: con muratura mista, rivestimento in parte in intonaco liscio, marcapiani in rilievo con modanature e

timpani nella facciata principale - condizioni mediocri;

- infissi esterni: finestre e persiane in legno - condizioni scadenti;

- porta d'ingresso: portoncino in legno - condizioni mediocri;

- infissi interni: legno - condizioni mediocri;

- cucina: pavimento in graniglia, pareti rivestite in piastrelle - condizioni scadenti;

- bagno: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; sanitari: vaso, lavabo e vasca - condizioni scadenti;

- pavimenti: in gres ad eccezione delle camere dove è presente la graniglia - condizioni mediocri;

- pareti e soffitti: in tinta - condizioni scadenti, l'immobile risulta disabitato da anni.

**Impianti:**

- gas: alimentazione a gas metano;

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;

- fognario: allacciato alla rete comunale;

- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;

- termico: impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda autonomo con calderina ubicata in cucina non in uso da parecchio tempo;

- ascensore: presente con partenza dal primo piano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di abbandono come da Verbale della SO.VE.MO. del 06.08.2024; l'accesso all'immobile per consentire le operazioni di stima dello scrivente, è stato consentito grazie l'ausilio del fabbro.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1971 al 12/08/1976	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Eugenio Cappetti	30/11/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	23/12/1971	25144	19167
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/08/1976 al	**** Omissis ****	<b>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			

21/11/2012		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/08/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/2012 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Genova	11/06/2013	2416	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	21/06/2013	17861	13122
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/2012 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia delle Entrate - Genova 1	21/11/2013	5636	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	17/11/2014	26570	20791
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/2012 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Ordinario di Genova Terza Sezione	21/12/2022	3304	2022
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>





	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	30/03/2023	10498	8283
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà degli esecutati, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che con l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario (Reg. Part. 8283 del 30.03.2023) viene trascritta l'Ordinanza del Tribunale di Genova del 19.12.2022 (R.G. 10381/2019) conclusiva del procedimento ex art. 702 bis c.p.c. promosso dal creditore procedente al fine di procurare la continuità delle trascrizioni.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

Iscritto a Genova il 30/06/2010

Reg. gen. 21706 - Reg. part. 4318

Quota: 1/1

Importo: € 664.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio GUGLIELMONI Andrea

Data: 29/06/2010

N° repertorio: 11420

N° raccolta: 3322

Note: Si precisa che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitore non datore di ipoteca. L'ipoteca viene concessa per un ammontare massimo garantito pari ad euro 664.000,00. Durata finanziamento 30 anni.

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 18/06/2019

Reg. gen. 22920 - Reg. part. 17291

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che come visibile dal fascicolo telematico il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuto nella procedura.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 24/04/2024

Reg. gen. 13848 - Reg. part. 10996

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Si fa presente che è stata riportata come data di aggiornamento dei dati, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che la banca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha concesso il prestito vitalizio, ha ceduto il credito a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale a sua volta lo ha ceduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuta con variazione di denominazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale titolare del credito e procedente della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, per il fabbricato in oggetto sono stati reperiti i seguenti pratiche:

- presso l'Archivio Storico si è reperito il progetto di costruzione N. 116 del 1910 con relativa variante N. 56 del 1911, i cui stralci vengono uniti alla presente quale Allegato 05.

- presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova si è reperito l'art. 26 ai sensi della L. 47/85 Protocollo N. 4259 del 09.09.1998 per la realizzazione di opere interne consistenti in "annessione di un locale all'interno 14 facente parte dell'int. 15 mediante l'apertura di due porte e la creazione di una parete" meglio rappresentate nella pratica qui unita quale Allegato 06.

In merito a quest'ultima pratica si precisa che il padre degli esecutati al momento della presentazione della stessa era proprietario di entrambe le unità immobiliari.

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal raffronto tra la planimetria dell'art. 26 del 1998 (v. Allegato 06) e lo stato attuale (v. Allegato 02) è stata riscontrata un'unica difformità consistente nella realizzazione di un piccolo soppalco nel disimpegno avente altezza non regolamentare (minore di m 2,40) rispetto a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio vigente. Vista l'entità dell'opera che risulta sanabile solo a seguito di una preventiva richiesta di deroga ASL, se ne consiglia la demolizione in quanto la pratica di sanatoria risulta più onerosa.

Si fa presente che dallo studio dei documenti reperiti, in particolare dal raffronto del progetto di costruzione con relativa variante (v. Allegato 05) e della planimetria dell'art. 26 (v. Allegato 06) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento del locale bagno verso la camera d'angolo;
- realizzazione di pareti nell'ingresso per la realizzazione di locale ad uso salotto;

Non essendo reperite pratiche circa la realizzazione di tali opere, al fine di garantire la continuità della storia urbanistico-edilizia del fabbricato e presumendo che siano state realizzate in epoca remota; devono essere regolarizzate mediante la presentazione di sanatoria ante '85 ai sensi dell'art. 22 commi 1 e 2 della L.R. 16/2008; Di cui oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 57,10 per presentazione pratica oltre ad € 800,00 per oneri professionista, oltre oneri di legge.

Il collaboratore dello scrivente, geom. Marco Gallo, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 8219, ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 51612 del 11.11.2024 che viene unito alla presente quale Allegato 07.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.686,80

Importo spese straordinarie già deliberate: € 10.622,15

L'Amministratore del Condominio, sig.ra Ilaria CAPURRO, rispondeva il 19.11.2024 alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 08) da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati. L'importo Totale spese (per l'anno in corso e precedente) riportato in totale nella tabella sovrastante, nella predetta lettera viene distinto in:

- preventivo es. 2024 € 839,76;
- consuntivo es. 2023 € 847,04.

Inoltre in riferimento alle spese straordinarie di gestione dell'immobile viene indicato che per i lavori straordinari del terrazzo + prospetti risultano le seguenti spese:

- Totale € 11.226,12 di cui:  
- Rate scadute € 10.622,15;  
- Rate da scadere € 603,97.

L'amministratore inviava inoltre il regolamento di condominio che viene unito alla presente quale Allegato 09.

## 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 Pietro Bozzano, edificio 9, interno 14, piano 3  
L'appartamento sito al piano terzo distinto con l'int. 14 del civ. 9 di Via P. Bozzano, in Genova è composto da vani 7,5 catastali così articolati: ingresso, soggiorno, salotto, tre camere, corridoio, disimpegno, bagno e cucina. Il fabbricato è ubicato nella delegazione di Marassi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 335, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 114.300,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilitalia;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dal Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari aderente all'Ascom di Genova).

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2024 - I° semestre)	€/mq 970,00	€/mq 1.450,00
- Comparabili	€/mq 957,00	€/mq 1.500,00
- Borsino F.I.M.A.A. 2023-24	€/mq 1.000,00	€/mq 1.300,00

Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle discrete condizioni generali di manutenzione del fabbricato, dei lavori in corso sulla copertura, delle scadenti condizioni delle finiture interne essendo disabitato da diverso tempo, per la pratica in sanatoria da espletare nonché per la demolizione del soppalchino, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 900,00 al metro quadro di superficie lorda considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Via Pietro Bozzano, edificio 9, interno 14, piano 3	127,00 mq	900,00 €/mq	€ 114.300,00	100,00%	€ 114.300,00
Valore di stima:					€ 114.300,00

Valore di stima: € 114.300,00

**Valore finale di stima: € 114.300,00**

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 21/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lanero Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Corografia
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Planimetria stato attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Planimetria catastale attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Progetto di costruzione fabbricato e variante
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Art. 26 Prot. N. 4259 del 09.09.1998
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Lettera amministratore
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Perizia versione Privacy

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pietro Bozzano, edificio 9, interno 14, piano 3  
 L'appartamento sito al piano terzo distinto con l'int. 14 del civ. 9 di Via P. Bozzano, in Genova è composto da vani 7,5 catastali così articolati: ingresso, soggiorno, salotto, tre camere, corridoio, disimpegno, bagno e cucina. Il fabbricato è ubicato nella delegazione di Marassi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 335, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale). Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

**Prezzo base d'asta: € 114.300,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.300,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Pietro Bozzano, edificio 9, interno 14, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 335, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	127,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in scadenti condizioni di manutenzione essendo disabitato da anni.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento sito al piano terzo distinto con l'int. 14 del civ. 9 di Via P. Bozzano, in Genova è composto da vani 7,5 catastali così articolati: ingresso, soggiorno, salotto, tre camere, corridoio, disimpegno, bagno e cucina. Il fabbricato è ubicato nella delegazione di Marassi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

Iscritto a Genova il 30/06/2010

Reg. gen. 21706 - Reg. part. 4318

Quota: 1/1

Importo: € 664.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio GUGLIELMONI Andrea

Data: 29/06/2010

N° repertorio: 11420

N° raccolta: 3322

Note: Si precisa che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitore non datore di ipoteca. L'ipoteca viene concessa per un ammontare massimo garantito pari ad euro 664.000,00. Durata finanziamento 30 anni.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 18/06/2019

Reg. gen. 22920 - Reg. part. 17291

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che come visibile dal fascicolo telematico il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuto nella procedura.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 24/04/2024

Reg. gen. 13848 - Reg. part. 10996

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura