TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2025 del R.G.E. 17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.189,00 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 18

INCARICO

All'udienza del 11/09/2025, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2025 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 Sidney Sonnino civ. 4, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al primo piano dell'edificio sito in Genova, via Sidney Sonnino civ. 4 (già via Volturno civ. 2), interno 4, vecchia Circoscrizione Rivarolo, nuova Circoscrizione Valpolcevera.
Rivarolo è un quartiere industriale densamente popolato alla periferia nord-occidentale di Genova, nella bassa Valpolcevera; il nucleo originario di Rivarolo, situato tra la sponda sinistra del Torrente Polcevera e la collina, è ancora ben riconoscibile, nonostante l'imponente attività edilizia del Novecento abbia significativamente modificato la topografia cittadina, giungendo all'apertura di nuove strade più ampie, utilizzando anche in parte il letto del torrente. Rivarolo è attraversata dalla statale 35 dei Giovi non distante dall'Autostrada A7, Genova-Milano, i cui caselli più vicini si trovano a Bolzaneto e Sampierdarena; la viabilità ordinaria è costituita da due strade principali, via Canepari e via Jori, che forniscono il collegamento tra Sampierdarena e l'entroterra. A Certosa sbocca la galleria percorsa dalla metropolitana di Genova che, provenendo dal centro, ha qui il suo capolinea periferico nord, denominato Brin.
Il quartiere è assai popoloso, ha destinazione mista ove convivono fabbricati residenziali di tipologia popolare, uffici, servizi, grandi centri commerciali, mercati rionali e commercio al dettaglio. In via Jori particolarmente importante risulta l'attività commerciale.
La zona è molto ben collegata con le linee di trasporto urbano (linee AMT) con collegamenti verso la stazione Principe, Sampierdarena e Caricamento.
Via Sonnino, ove è ubicato il fabbricato di cui è parte l'u.i., è una traversa di via Jori: l'immobile ha, quindi, buona accessibilità, ma l'area è adiacente alla linea ferroviaria e la zona è ad intenso traffico con carenza cronica di parcheggi, sia pubblici, sia privati; si registrano, pertanto, rumorosità ed inquinamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/11/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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.

Il sopralluogo presso l'u.i. è avvenuto in data 12/11/2025 alla presenza di So.Ve.Mo., del Fabbro e della Forza Pubblica in quanto accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sidney Sonnino civ. 4, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Non è presente agli atti Certificazione Notarile ventennale, ma certificato ipotecario datato 09/06/2025.
Da ispezione ipotecaria eseguita in data 10/02/2026 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso (avvenuto in data 22/03/2024) di **** Omissis **** che deteneva il diritto di usufrutto sul bene, a seguito di Voltura d'Ufficio (n. 8641.1/2025) è avvenuta la riunione di diritti ex lege; pertanto, **** Omissis ****, già detentore del diritto di nuda proprietà per Atto di acquisto del 17/10/2011, è divenuto pieno proprietario.
Nell'atto di compravendita del 17/10/2011, all'Art. 7 l'Esecutato dichiarava di essere "in stato civile libero in quanto celibe".

CONFINI

L'Appartamento ha affaccio a nord, mediante muro perimetrale, su via S. Sonnino; confina ad est in parte con vano scala, in parte con altra u.i.; ha affaccio a sud su cortile interno e confina ad ovest con altra unità immobiliare con ingresso dall'adiacente civ. 3 di via Col Beretta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**74,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**74,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione int. 4 occupa il primo piano dell'immobile.
L'unità immobiliare è composta da:
- ingresso di superficie netta pari a mq 9,11, con finestra ad affaccio nord;
- corridoio di distribuzione, di superficie netta pari a mq 4,25, privo di finestre;
- cucina di superficie netta pari a mq 10,68, con finestra ad affaccio nord;
- camera di superficie netta pari a mq 16,17, con finestra ad affaccio nord;
- bagno con superficie netta pari a mq 4,99, con finestra ad affaccio sul cavedio;
- sala con superficie netta pari a mq 14,35, con finestra ad affaccio sul cavedio;
- ripostiglio, di superficie netta pari a mq 1,43, privo di finestre.

L'altezza interna è pari a ml 3,00.
Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/06/1979** al **17/10/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. RIV, Fg. 35, Part. 613, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal **17/10/2011** al **22/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. RIV, Fg. 35, Part. 1057, Sub. 88, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 429,95

		Piano 1
Dal **22/03/2024** al **30/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. RIV, Fg. 35, Part. 1057, Sub. 88, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 429,95 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, essendo intervenuto il ricongiungimento automatico di usufrutto al decesso della sig.ra **** Omissis **** in data 22/03/2024.

Si segnalano, inoltre, le seguenti annotazioni:
- fino al 23/06/1979: bene intestato a Valente Meni fu Giuseppe;
- 13/08/2009: Bonifica identificativo catastale (soppressione particella 613 - sub 2 per allineamento mappe);
- 14/10/2011: Variazione - Pratica n. GE0373966 in atti dal 14/10/2011: ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ORI (n. 83581. 1/2011).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	35	1057	88	4	A3	3	4,5	74 mq	429,95 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale vigente, datata 14/10/2011, risulta rispondente allo stato attuale dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si specifica che l'Atto di precetto ed il seguente pignoramento (Trascrizione del 09/06/2025) sono effettuati contro **** Omissis ****, rispettivamente per i diritti di usufrutto e nuda proprietà; tuttavia, si era già verificato

il decesso dell'Esecutata, avvenuto in data 22/03/2024.
Nella Visura Storica per immobile è riportato: Voltura d'Ufficio -"Riunione di diritti ex Lege - ricongiungimento automatico di usufrutto (Voltura n. 8641.1/2025 - Pratica n. GE0064228 in atti dal 14/03/2025"). Pertanto, nella sezione "Titolarità dell'immobile" della presente relazione si è indicato come unico proprietario il sig. **** Omissis ****.
Si riporta, inoltre, che nell'atto di provenienza (compravendita del 17/10/2011), all'Art. 7 le Parti dichiaravano:
- la sig.ra **** Omissis **** di essere "coniugata in regime di separazione dei beni in quanto legalmente separata";
- il sig. **** Omissis **** di essere "in stato civile libero in quanto celibe".

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava arredato, ma in stato di notevole incuria.
Il pessimo stato di manutenzione, con ingombro di mobilio e rifiuti, non rendeva agevole l'accesso nelle stanze; le pareti, le porte ed i relativi braghettoni risultavano fortemente ammalorati ed imbrattati; cavi elettrici erano adagiati sui pavimenti, questi ultimi totalmente opacizzati.
Non risultava possibile testare la funzionalità degli impianti, comunque non a norma.
In relazione alle parti comuni dell'immobile, il sistema atrio/vano scala presentava pareti con diffuse esfogliazioni del film pittorico e degrado degli intonaci; anche i prospetti dell'immobile risultavano fortemente dilavati con necessità di intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in un Condominio.
L'accesso avviene da portone posto su via Sidney Sonnino; l'edificio non ha spazi interni/esterni di pertinenza condominiale e non vi sono posti auto assegnati, o di pertinenza del Condominio.
Nessuna cantina è afferente all'interno 4.
Non è presente ascensore.

Con mail datata 28/01/2026 veniva dichiarato dall'Amministrazione condominiale non sussistere Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile a 7 piani fuori terra, concluso da copertura piana. Il fabbricato costituisce uno degli elementi che compongono un imponente volume quadrangolare, con cortile interno, ad occupare il lotto compreso tra l'arteria principale di via Germano Jori, via Sonnino e via Col Beretta, in parte a costeggiare la linea ferroviaria.
Dalla lettura del prospetto principale dell'immobile risulta evidente una bipartizione stilistica che testimonia una duplice tipologia costruttiva: il fronte di sinistra corrisponde all'originario manufatto ottocentesco; la porzione del fronte di destra, d'angolo con via Col Beretta, corrisponde alla ricostruzione post bellica.
L'ingresso al civ. 4 è direttamente posto su strada; al piano terra sono, inoltre, presenti una porta d'ingresso in legno, nonché le finestre e l'ingresso ad una officina meccanica.
Le facciate dell'immobile sono trattate ad intonaco liscio tinteggiato: il fronte ottocentesco è scandito da fasce

marcapiano e concluso da cornicione modanato su cui si imposta la falda del tetto; il fronte novecentesco è allo stato attuale molto dilavato: nella zona basamentale è presente un accenno di finitura con bozze bugnate lisce semplicemente incise; l'elevato è concluso da cornicione di gronda a perimetro di copertura piana praticabile; in corrispondenza dei piani dal secondo al sesto sono presenti balconcini protetti da ringhiere metalliche di semplice tipologia.

Il portone di ingresso è di tipo metallico vetrato; l'atrio, molto piccolo, presenta piastrelle di gres a pavimento e pareti tinteggiate; il vano scala è conformato con rampe parallele, con scalini in ardesia, ringhiera metallica di semplice fattura e pareti tinteggiate, con lambrino contraddistinto da diversa colorazione. Non è presente ascensore. I ballatoi consentono l'accesso a due appartamenti per piano e su ciascuno è posta una finestra che da luce al sistema di distribuzione verticale dell'immobile.

La porta caposcala dell'appartamento int. 4 è di tipo blindato.
L'appartamento si presenta in stato conservativo pessimo; i pavimenti, opachi ed imbrattati, sono in graniglia e le pareti intonacate e tinteggiate, sono molto ammalorate.
L'ingresso porge con una finestra a nord verso via Sonnino, così come la cucina e la camera da letto. La vista è parzialmente compromessa dall'alto edificio frontestante e, nella parte libera, non offre comunque visuali panoramiche se non sulla strada con scorcio sulla ferrovia.
La cucina presenta rivestimento delle pareti in piastrelle; si rileva l'assenza del generatore di calore, originariamente posto in corrispondenza della parete nord della stessa, con presa d'aria in facciata.
Il bagno, con rivestimento in piastrelle a parete, è fortemente degradato, dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. Il servizio igienico e il vano ad esso adiacente presentano affaccio sul cortile interno del fabbricato.
Tutti i serramenti sono di tipologia metallica a vetro singolo, protetti da persiane alla genovese. Le porte interne sono in legno, di tipo economico.
L'unità immobiliare, nonostante la collocazione al primo piano, presenta una discreta luminosità naturale nei vani con affaccio nord.
L'appartamento è dotato dei consueti impianti, di cui non è stato possibile testare la funzionalità data la condizione dell'alloggio.
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con sistema di distribuzione del calore a radiatori, presenti in ogni vano dell'u.i.; anche l'acqua calda sanitaria veniva prodotta autonomamente, ma allo stato attuale il generatore di calore risultava essere stato asportato. Si ritiene che l'immobile sia completamente da ristrutturare, sia a livello di finiture, sia a livello impiantistico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dal certificato richiesto all'Anagrafe del Comune di Genova, all'indirizzo di via Sidney Sonnino civ. 4 interno 4, in data 12/01/2026 non risultava residente alcun soggetto.
Il proprietario Esecutato risultava residente ad altro indirizzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **09/01/1951** al	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**

23/06/1979		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Bernardo Grasso	09/01/1951	4895	2448
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	22/01/1951		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	22/01/1951	10989	677
Dal **23/06/1979** al **17/10/2011**	**** Omissis ****	**Successione ereditaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			23/06/1979		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	16/05/1980	12514	9507
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/10/2011** al **22/03/2024**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio M. CAPPETTI	17/10/2011	19904	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	24/10/2011	34892	24748
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/03/2024**	**** Omissis ****	**Voltura d'Ufficio - Ricongiungimento automatico di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si specifica che l'Atto di precetto ed il seguente Pignoramento erano stati effettuati contro **** Omissis ****, ciascuno per il rispettivo diritto; in data 22/03/2024, essendo intervenuto il decesso dell'Esecutata, si è determinata la "Riunione di diritti ex Lege - ricongiungimento automatico di usufrutto (Voltura n. 8641.1/2025 - Pratica n. GE0064228 in atti dal 14/03/2023" presso l'Agenzia del Territorio di Genova.

Si riportano di seguito gli atti di compravendita che precedono:
- Atto del 09/01/1951 - notaio Bernardo Grasso: il sig. **** Omissis **** acquista dal sig. **** Omissis ****;
- Atto del 05/07/1950 - notaio Bernardo Grasso: il sig. **** Omissis **** ottiene l'u.i. per divisione di beni con il sig. **** Omissis ****;
- Atto del 30/12/1948 - notaio Bernardo Grasso: i signori **** Omissis ****, costruttori edili, acquistano porzione dell'intero immobile di via Sonnino 4, "distrutta per fatto di guerra".
L'u.i. risultava pervenuta ai precedenti proprietari per atto di acquisto risalente al 1898 (Atto del 18/10/1898 - notaio Gio Batta Ferrando).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 17/10/2011
  Reg. gen. 34893 - Reg. part. 6263
  Importo: € 195.200,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 97.600,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 09/06/2025
  Reg. gen. 19702 - Reg. part. 15636

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).
Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in Zona AC-IU – ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.
Tale zona corrisponde a "tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate ad essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare".
Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili". In riferimento agli interventi consentiti si rimanda alle Norme di Piano.
Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.
In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939).
Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è ascrivibile alla fine dell'Ottocento, come testimoniato da un atto di acquisto datato 1898 riferito alla u.i. oggetto della presente; presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non è, però, stato rinvenuto il progetto dell'edificio.
In applicazione al D.P.R. 380/2001 ed alle successive modifiche legislative introdotte con il DL 69/2024, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (1942), lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Sono stati, pertanto, compiuti approfondimenti ricercando gli Atti di compravendita relativi all'u.i. presso l'Archivio Notarile Distrettuale, potendo verificare che l'edificio risulta essere stato parzialmente distrutto durante la guerra; nel 1951, infatti, negli Atti di compravendita dell'immobile si legge che una porzione dell'immobile (comprendente l'u.i. in oggetto), acquistata da due costruttori edili, era in fase di ricostruzione. In un atto di compravendita del 1948 è inserita la planimetria del piano terra del lotto, comprendente anche porzione del fabbricato di via Col Beretta civ. 3. Agli Atti del Comune è presente un progetto di "ricostruzione caseggiato di via Col Beretta civ. 3" a nome dei costruttori proprietari (Progetto n. 97 del 07/04/1949).
Non vi sono successivi decreti di abitabilità, né per via Sonnino, né per via Col Beretta.
Presso l'Agenzia del Territorio è stata reperita una planimetria dell'unità immobiliare datata 02/01/1964, precedente alla vigente, datata 2011.

In relazione all'u.i. interno 4 non sono state reperite pratiche comunali per eventuali opere interne.

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.

Dalla planimetria allegata sub "C" a un atto del 1948 si rileva la rispondenza della morfologia del fabbricato che occupa la porzione d'angolo tra via Sonnino e via Col Beretta; nella planimetria è rappresentato anche il vano scala del civ. 4, rispondente all'attuale disposizione: esso viene descritto da mantenersi in comune a servire le unità immobiliari poste alla sinistra, che si rilevano non essere state oggetto di compravendita, e quelle alla destra, vendute ai costruttori edili e parzialmente oggetto di ricostruzione post bellica.
Dal confronto tra lo stato attuale dell'unità immobiliare interno 4 e la planimetria catastale del 1964, si evince una sostanziale conformità nella distribuzione interna. In detta planimetria era però presente un balconcino, in realtà non esistente in corrispondenza del piano primo, mentre realizzato in corrispondenza dei piani superiori. Si ritiene che tale elemento possa essere stato successivamente annotato quale imprecisione grafica, in quanto nella planimetria catastale vigente (2011 - anno della Compravendita), la distribuzione interna non viene rappresentata variata, ma viene eseguita la correzione relativa all'eliminazione del balcone, con inserimento di annotazione "errata rappresentazione grafica".
In relazione agli impianti non a norma, si ritiene di non indicare un costo specifico di adeguamento, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.
Si allega alla presente relazione Attestato di Prestazione Energetica, cod. identificativo N.0720261559, a firma dell'ing.Claudia Fabbri, valido fino al 18/01/2036.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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: € 3.476,40

Il condominio civ. 4 è composto di n. 7 appartamenti e n. 4 cantine.
I MM afferenti l'interno 4 sono 138,89/1000.
Non vi sono spazi condominiali, posti auto, o cantine afferenti l'int. 4.
L'Amministrazione del Condominio comunicava la cifra afferente il costo annuo per la gestione ordinaria dell'unità interno 4 pari a circa € 700,00 al netto del consumo di acqua, attestando la media pari ad € 1.000,00/anno.
In data 28/01/2026 l'Amministratore inoltrava rendiconto consuntivo riferito al 2025 e preventivo 2026 da cui risulta un debito complessivo a carico dell'Esecutato pari ad € 12.069,59; il debito riferito alla spese di amministrazione limitatamente agli ultimi due anni, gestione 2024 e 2025, veniva dichiarato pari ad € 3.476,40, al netto delle spese legali.
Allo stato attuale l'Amministratore dichiarava non essere previsti o deliberati lavori straordinari alle parti comuni.

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 Sidney Sonnino civ. 4, interno 4, piano 1
  Appartamento di civile abitazione posto al primo piano dell'edificio sito in Genova, via Sidney Sonnino civ. 4 (già via Volturno civ. 2), interno 4, vecchia Circoscrizione Rivarolo, nuova Circoscrizione Valpolcevera. Rivarolo è un quartiere industriale densamente popolato alla periferia nord-occidentale di Genova, nella bassa Valpolcevera; il nucleo originario di Rivarolo, situato tra la sponda sinistra del Torrente Polcevera e la collina, è ancora ben riconoscibile, nonostante l'imponente attività edilizia del Novecento abbia significativamente modificato la topografia cittadina, giungendo all'apertura di nuove strade più ampie, utilizzando anche in parte il letto del torrente. Rivarolo è attraversata dalla statale 35 dei Giovi non distante dall'Autostrada A7, Genova-Milano, i cui caselli più vicini si trovano a Bolzaneto e Sampierdarena; la viabilità ordinaria è costituita da due strade principali, via Canepari e via Jori, che forniscono il collegamento tra Sampierdarena e l'entroterra. A Certosa sbocca la galleria percorsa dalla metropolitana di Genova che, provenendo dal centro, ha qui il suo capolinea periferico nord, denominato Brin. Il quartiere è assai popoloso, ha destinazione mista ove convivono fabbricati residenziali di tipologia popolare, uffici, servizi, grandi centri commerciali, mercati rionali e commercio al dettaglio. In via Jori particolarmente importante risulta l'attività commerciale. La zona è molto ben collegata con le linee di trasporto urbano (linee AMT) con collegamenti verso la stazione Principe, Sampierdarena e Caricamento. Via Sonnino, ove è ubicato il fabbricato di cui è parte l'u.i., è una traversa di via Jori: l'immobile ha, quindi, buona accessibilità, ma l'area è adiacente alla linea ferroviaria e la zona è ad intenso traffico con carenza cronica di parcheggi, sia pubblici, sia privati; si registrano, pertanto, rumorosità ed inquinamento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1057, Sub. 88, Zc. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 40.700,00
  Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in

argomento. È stato verificato che nella zona, nelle varie traverse della principale via Germano Jori, sono posti in vendita vari immobili a destinazione residenziale raffrontabili per caratteristiche e tipologia.
In generale si poteva rilevare che le quotazioni richieste risultano comprese da € 670,00/mq fino ad € 1.150,00/mq. Particolarmente significativi venivano considerati alcuni immobili non ristrutturati, anche se con stato manutentivo comunque migliore rispetto al bene in oggetto, attestati su valori pari ad € 670,00 - € 700,00/mq.
Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili compravenduti per gli anni 2022/24 nelle immediate adiacenze, constatando avvenuta la compravendita di n. 4 immobili proprio nel lotto costituito dai fabbricati comprendenti il Condominio in oggetto, con valore compreso tra € 642,00/mq ed € 910,00/mq.
La quotazione OMI primo semestre 2025 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 22, Fascia/Zona Periferica/RIVAROLO (V. JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI), Cod. zona D49 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato
conservativo "normale", le seguenti quotazioni:
- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 610,00/mq ed € 900,00/mq.
Constatando che le quotazioni OMI risultano allineate ai valori di mercato pubblicizzati, che l'u.i. in oggetto è caratterizzata da distribuzione e dimensionamento appetibile sul mercato, ma penalizzata da assenza di spazi esterni di pertinenza, di visuale aperta o panoramica, da assenza dell'ascensore nel fabbricato, (elemento comunque comune tra i fabbricati della zona), nonché dal già citato pessimo stato di manutenzione che rende di fatto imprescindibile un intervento generale di recupero comprendente anche completa revisione impiantistica, per il bene in oggetto si è ritenuto congruo indicare un valore inferiore al minimo della quotazione OMI, pari a € 550,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Sidney Sonnino civ. 4, interno 4, piano 1	74,00 mq	550,00 €/mq	€ 40.700,00	100,00%	€ 40.700,00
				Valore di stima:	€ 40.700,00

Valore di stima: € 40.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	3.476,00	€

Valore finale di stima: **€ 35.189,00**

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 13/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A-ATTO Provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B-VISURA STORICA
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C1-Planimetria catastale 2011
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C2-Planimetria catastale 1964
- ✓ Altri allegati - ALL E1-Cert. Anagrafe Esecutato (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ Altri allegati - ALL E2-Cert. Anagrafe Esecutata (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ Altri allegati - ALL F-OMI-via Sonnino (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ Foto - ALL G-DOC FOTOGRAFICA-SONNINO4 (Aggiornamento al 12/11/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL H1-APE1559_2026_5689 (Aggiornamento al 18/01/2026)
- ✓ Altri allegati - ALL H2-APE2026_1559 (Aggiornamento al 18/01/2026)
- ✓ Altri allegati - ALL D-Rilievo (Aggiornamento al 12/11/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL I-RGE-214-2025-Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sidney Sonnino civ. 4, interno 4, piano 1
  Appartamento di civile abitazione posto al primo piano dell'edificio sito in Genova, via Sidney Sonnino civ. 4 (già via Volturno civ. 2), interno 4, vecchia Circoscrizione Rivarolo, nuova Circoscrizione Valpolcevera. Rivarolo è un quartiere industriale densamente popolato alla periferia nord-occidentale di Genova, nella bassa Valpolcevera; il nucleo originario di Rivarolo, situato tra la sponda sinistra del Torrente Polcevera e la collina, è ancora ben riconoscibile, nonostante l'imponente attività edilizia del Novecento abbia significativamente modificato la topografia cittadina, giungendo all'apertura di nuove strade più ampie, utilizzando anche in parte il letto del torrente. Rivarolo è attraversata dalla statale 35 dei Giovi non distante dall'Autostrada A7, Genova-Milano, i cui caselli più vicini si trovano a Bolzaneto e Sampierdarena; la viabilità ordinaria è costituita da due strade principali, via Canepari e via Jori, che forniscono il collegamento tra Sampierdarena e l'entroterra. A Certosa sbocca la galleria percorsa dalla metropolitana di Genova che, provenendo dal centro, ha qui il suo capolinea periferico nord, denominato Brin. Il quartiere è assai popoloso, ha destinazione mista ove convivono fabbricati residenziali di tipologia popolare, uffici, servizi, grandi centri commerciali, mercati rionali e commercio al dettaglio. In via Jori particolarmente importante risulta l'attività commerciale. La zona è molto ben collegata con le linee di trasporto urbano (linee AMT) con collegamenti verso la stazione Principe, Sampierdarena e Caricamento. Via Sonnino, ove è ubicato il fabbricato di cui è parte l'u.i., è una traversa di via Jori: l'immobile ha, quindi, buona accessibilità, ma l'area è adiacente alla linea ferroviaria e la zona è ad intenso traffico con carenza cronica di parcheggi, sia pubblici, sia privati; si registrano, pertanto, rumorosità ed inquinamento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1057, Sub. 88, Zc. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in Zona AC-IU – ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Tale zona corrisponde a "tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate ad essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare". Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili". In riferimento agli interventi consentiti si rimanda alle Norme di Piano. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: **€ 35.189,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.189,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Sidney Sonnino civ. 4, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1057, Sub. 88, Zc. 4, Categoria A3	**Superficie**	74,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento del sopralluogo risultava arredato, ma in stato di notevole incuria. Il pessimo stato di manutenzione, con ingombro di mobilio e rifiuti, non rendeva agevole l'accesso nelle stanze; le pareti, le porte ed i relativi braghettoni risultavano fortemente ammalorati ed imbrattati; cavi elettrici erano adagiati sui pavimenti, questi ultimi totalmente opacizzati. Non risultava possibile testare la funzionalità degli impianti, comunque non a norma. In relazione alle parti comuni dell'immobile, il sistema atrio/vano scala presentava pareti con diffuse esfogliazioni del film pittorico e degrado degli intonaci; anche i prospetti dell'immobile risultavano fortemente dilavati con necessità di intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al primo piano dell'edificio sito in Genova, via Sidney Sonnino civ. 4 (già via Volturno civ. 2), interno 4, vecchia Circoscrizione Rivarolo, nuova Circoscrizione Valpolcevera. Rivarolo è un quartiere industriale densamente popolato alla periferia nord-occidentale di Genova, nella bassa Valpolcevera; il nucleo originario di Rivarolo, situato tra la sponda sinistra del Torrente Polcevera e la collina, è ancora ben riconoscibile, nonostante l'imponente attività edilizia del Novecento abbia significativamente modificato la topografia cittadina, giungendo all'apertura di nuove strade più ampie, utilizzando anche in parte il letto del torrente. Rivarolo è attraversata dalla statale 35 dei Giovi non distante dall'Autostrada A7, Genova-Milano, i cui caselli più vicini si trovano a Bolzaneto e Sampierdarena; la viabilità ordinaria è costituita da due strade principali, via Canepari e via Jori, che forniscono il collegamento tra Sampierdarena e l'entroterra. A Certosa sbocca la galleria percorsa dalla metropolitana di Genova che, provenendo dal centro, ha qui il suo capolinea periferico nord, denominato Brin. Il quartiere è assai popoloso, ha destinazione mista ove convivono fabbricati residenziali di tipologia popolare, uffici, servizi, grandi centri commerciali, mercati rionali e commercio al dettaglio. In via Jori particolarmente importante risulta l'attività commerciale. La zona è molto ben collegata con le linee di trasporto urbano (linee AMT) con collegamenti verso la stazione Principe, Sampierdarena e Caricamento. Via Sonnino, ove è ubicato il fabbricato di cui è parte l'u.i., è una traversa di via Jori: l'immobile ha, quindi, buona accessibilità, ma l'area è adiacente alla linea ferroviaria e la zona è ad intenso traffico con carenza cronica di parcheggi, sia pubblici, sia privati; si registrano, pertanto, rumorosità ed inquinamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 17/10/2011
  Reg. gen. 34893 - Reg. part. 6263
  Importo: € 195.200,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 97.600,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 09/06/2025
  Reg. gen. 19702 - Reg. part. 15636
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura