TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 412/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 5
- Consistenza 5
- Cronistoria Dati Catastali 6
- Dati Catastali 6
- Stato conservativo 7
- Parti Comuni 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 7
- Stato di occupazione 8
- Provenienze Ventennali 8
- Formalità pregiudizievoli 9
- Normativa urbanistica 10
- Regolarità edilizia 10
- Vincoli od oneri condominiali 12

Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 16
- **Lotto Unico** 16

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 412/2025 del R.G.E. 18
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.263,50** 18

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

INCARICO

All'udienza del 28/11/2025, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2025 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 San Pier d'Arena, edificio 113, interno 1C, piano Primo

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un edificio sito in via Sampierdarena n.113 nel quartiere omonimo a Genova.
L'appartamento si affaccia a nord su via Sampierdarena e a sud su distacco ed è composto da un ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e n.2 ripostigli.
L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nel secondo decennio del secolo scorso in attuazione al progetto n.411 del 1928.
Sampierdarena fu Comune autonomo fino al 1926 e poi successivamente inglobato, insieme con altri diciotto comuni del genovesato, nel Comune di Genova. Dal 2005 fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro.
Sampierdarena confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale; comprende anche il tratto di litorale, oggi interamente occupato da infrastrutture portuali, tra il promontorio dove sorge la Lanterna e la foce del torrente Polcevera.
Per la sua vicinanza alla città, fino al Settecento divenne uno dei siti di villeggiatura preferiti dai genovesi più abbienti. A testimonianza di quel periodo rimangono molte delle ville collocate soprattutto attorno all'asse viario di via Daste.
Il quartiere risulta uno dei più popolosi di Genova. Già nel secondo dopoguerra, infatti, il fenomeno dell'immigrazione portò a un forte aumento della popolazione con conseguente espansione edilizia sviluppata, spesso, in modo disordinato, sulle retrostanti colline.
Negli ultimi decenni del XX secolo sono stati avviati due importanti piani di risanamento urbanistico delle storiche aree industriali di Sampierdarena, che hanno visto coinvolte le zone della Coscia e della Fiumara. Il sito del quartiere della Coscia è in gran parte occupato dal complesso direzionale di San Benigno, con torri per uffici, mentre, più verso ponente, su un'area un tempo occupata dallo stabilimento Ansaldo, sorge il centro servizi della Fiumara.
Il complesso, inaugurato nel 2002, comprende: un Centro commerciale con oltre 100 esercizi, un Palasport, un Cinema multisala con quattordici sale cinematografichee centro divertimenti con ristoranti, bar e sale giochi, tre edifici residenziali di 19 piani ciascuno, una torre direzionale di 14 piani e un parco pubblico urbano.
Nel quartiere si trovano anche: l'ospedale Villa Scassi, terzo nosocomio di Genova, il Teatro Modena, tra via Buranello e piazza Vittorio Veneto e, in via N. Daste, il centro civico Buranello un grande complesso con un auditorium, sale per conferenze, spazio espositivo, la civica biblioteca Gallino, una succursale della scuola media Barabino e due palestre.
Via Sampierdarena venne realizzata negli anni venti dell'Ottocento come tratto urbano della "strada reale" per Torino. Lunga quasi un chilometro, ad andamento rettilineo, è percorribile a senso unico da ponente a levante. Ribattezzata ai primi del Novecento via Cristoforo Colombo, poi intitolata a Nicolò Barabino nel 1935 finchè, nel

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

dopoguerra, le fu assegnato il nome dell'antico comune.
Il fabbricato in cui è ubicato il bene è collocato nella parte iniziale, lato ponente, di via Sampierdarena e dista circa 6 km dal centro cittadino; la zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con gli altri quartieri della città. A meno di 1 km si trova anche una stazione della metropolitana.
Il casello autostradale più vicino, quello di Genova-Ovest, e la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, sono entrambe a circa 1 km di distanza.

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'accesso all'immobile è avvenuto in data 28 gennaio 2026 alla presenza dell'esecutata, sig.ra **** Omissis **** e del figlio minorenne.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via San Pier d'Arena, edificio 113, interno 1C, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 29/12/2025 è stata compiuta ulteriore ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

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

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

CONFINI

Il bene confina:
- a nord con muri perimetrali su via Sampierdarena;
- a est con civico n.111 di via Sampierdarena e disimpegno comune;
- a sud con muri perimetrali su distacco
- a ovest con appartamento interno n.1B, vano scala condominiale e disimpegno comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,25 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,25 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	77,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, esposto a nord su via Sampierdarena e a sud su distacco, è composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e n.2 ripostigli.

La superficie interna utile calpestabile misura mq 64,25 ed è così composta:
- soggiorno/cucina: mq 16,50 mq
- camera n.1: mq 11,75
- camera n.2: mq 16,00
- bagno 5,00: mq
- ripostiglio n.1: 7,00 mq
- ripostiglio n.2 (accessibile da una camera): 3,60 mq
- ingresso e disimpegno: mq 4,50

L'immobile ha un'altezza interna di 3,25 m.
Nel piccolo ingresso e nel disimpegno adiacente è stato realizzato un soppalco in legno a 2,50 m da terra; il bagno presenta controsoffitto ad altezza 2,90.

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

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabie, il 100% della suerficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno per un massino di 50 cm, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/05/2004** al **11/05/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 44, Part. 372, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 528,85 Piano primo
Dal **12/05/2005** al **10/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 44, Part. 373, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 609,42 Piano primo
Dal **11/05/2010** al **10/05/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 44, Part. 372, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 609,42 Piano primo
Dal **11/05/2015** al **08/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 44, Part. 902, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 609,42 Piano primo
Dal **09/11/2015** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 44, Part. 902, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 609,42 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	44	902	25	3	A2	2	4 vani	78 mq	609,42 €	Primo	

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo la scrivente rilevava le seguenti difforimtà:
- creazione disimpegno in adiacenza all'ingresso mediante spostamento tramezza del ripostiglio più grande;
- creazione di ulteriore ripostiglio all'interno della camera n.1;
- spostamento porta di accesso alla camera n.2.

Tali difformità dovranno essere prima sanate sotto il profilo edilizio e, successivamente, regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate mediante presentazione di modello DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

STATO CONSERVATIVO

In considerazione delle condizioni di pavimenti, pareti, soffitti, infissi, l'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in stato conservativo scadente.

PARTI COMUNI

L'edificio si sviluppa su sei piani oltre a quello terreno.
Gli appartamenti sono distribuiti su un'unica scala.
Dal portone d'ingresso in alluminio e vetro si accede a uno stretto androne condominiale dove sono ubicate le cassette postali e al vano scala che conduce ai piani e all'ascensore.
L'androne e le scale presentano una pavimentazione in marmo bianco con venature grige; i pianerottoli ai piani presentano pavimentazione in marmo bianco e grigio.
presentano pavimentazione in marmo bianco.
Le pareti dell'androne sono rivestite di travertino fino a un'ltezza di circa 1,50 mentre la parte superiore è tinteggiata di colore bianco. Le pareti del vano scala sono tinteggiate di colore marrone fino a un'altezza di circa 1 metro e bianco nella parte superiore.
La ringhiera è in metallo verniciato di nero.
L'illuminazione nel vano scala è costituita da plafoniere a parete.
Nel prospetto del fbbricato su via Sampierdarena si segnala la presenza di reti a protezione di sette balconi.
Le parti comuni, sia interne che esterne, si presentano in scadenti condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord su via Sampierdarena e a sud su distacco;
Strutture verticali: in muratura;
Copertura: piana;
Pareti esterne (fabbricato): intonacate e tinteggiate con colori pastello, più scuro il basamento, chiara la parte superiore. Condizioni scadenti.

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

Pareti interne: intonacate e tinteggiate con colore chiaro. Condizioni scadenti.
Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica e graniglia alla genovese. Condizioni scadenti.
Rivestimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro in bagno e nella parete attrezzata della cucina. Condizioni scadenti.
Infissi esterni: in alluminio o legno con vetro singolo. Persiane in alluminio. Condizioni scadenti.
Infissi interni: porte interne a battente di colore bianco o noce. Condizioni scadenti.
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.
Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas ubicata nel bagno. Termosifoni in alluminio: condizioni scadenti.
Dotazioni condominiali: impianto citofonico e tv.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (che si allega) risultano residenti presso l'immobile entrambi gli esecutati e il loro figlio minorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/04/1983** al **25/05/2004**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio C. Canepa	27/04/1983	9339	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	12/05/1983	9240	
Dal **26/05/2004** al **11/05/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Angelo NOLI	26/05/2004	53369	16830
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	04/06/2004	26006	15641

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/05/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco FELIS	11/05/2010	1128230	13150
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	10/06/2010	19586	13369
		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 risulta attualmente invariata.

Si allegano alla presente perizia:
1. atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Noli con cui l'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, ha acquistato per la quota di 1/1 l'immobile in data 26/05/2004;
2. atto di compravendita a rogito Notaio Francesco FELIS con cui l'esecutato, sig. **** Omissis ****, ha acquistato in data 11/05/2010 dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** la quota di 1/9 dell'immobile .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 04/06/2004
  Reg. gen. 26007 - Reg. part. 6241
  Importo: € 190.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 95.000,00
  Rogante: Notaio Angelo NOLI
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Genova il 16/10/2017

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

Reg. gen. 33594 - Reg. part. 5161
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 21.661,71

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 09/05/2024
  Reg. gen. 15579 - Reg. part. 1992
  Importo: € 190.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 95.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Genova il 20/11/2025
  Reg. gen. 39583 - Reg. part. 31104
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra, nel Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/1, in "Ambito AC-US di conservazione dell'impianto storico-urbano" .
L'ambito AC-US comprende: struttura urbana storica, nuclei storici minori, tessuti edilizi, ville ed edifici antichi di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere conservate e valorizzate. La presenza di zone libere e giardini costituisce elemento di valore da preservare.
Nel livello Paesaggistico Puntuale del PUC il fabbricato rientra tra gli elementi "storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante".
Nella cartografia dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici del PUC il fabbricato rientra in "Area inondabile con diversi temi di ritorno".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito in attuazione al progetto N.411 del 1928 reperito dalla scrivente presso l'Archivio Storico del Comune di Genova.

Presso il Comune di Genova risultano depositate le seguenti pratiche edilize:
1. D.I.A. n.546/2003 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso;

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

2. D.I.A. n.1940/2004 per inserimento canna fumaria e opere interne con cambio d'uso (allegata alla presente perizia).

Si precisa che l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova in data 25/02/2026 comunicava alla scrivente che il fascicolo progettuale D.I.A. 546/2003 richiesto non era al momento rintracciabile presso gli archivi e pertanto non risultava disponibile per essere visionato.

Dal confronto tra l'ultima planimetria autorizzata e lo stato attuale risultano le seguenti difformità:
1. apertura su tramezza interna per creazione di disimpegno;
2. chiusura di due porte di accesso ai vani;
3. creazione di secondo ripostiglio all'interno del della camera n.1;
4. creazione di apertura per l'accesso alla camera n.2 su muratura interna portante dello spessore di 38 cm;
5. presumibile (in quanto non visibile per la presenza della doccia) riduzione dello spessore di una muratura nel bagno.

Le irregolarità di cui al punto n.4 e n.5, realizzate senza preventivo titolo abilitativo, costituiscono un abuso edilizio che può essere regolarizzato tramite una SCIA in sanatoria a condizione che l'intervento rispetti le norme tecniche e sismiche vigenti.
Nel caso si dovrà presentare una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria per manutenzione straordinaria pesante ai sensi dell'art. 36-bis,comma 5, lett. b, del DPR 380/2001 che prevede una sanzione "pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37".
Contestualmente si dovrà provvedere alla denuncia tardiva delle opere strutturali mediante la nomina di un "verificatore strutturale" che dovrà redigere il D.V.S.S. (Documenti di Verifica della Sicurezza Strutturale) e del "certificatore Strutturale", scelto in una terna di nominativi designati dall'Ordine Professionale degli Ingegneri o degli Architetti, che dovrà formulare un giudizio che certifichi la stessa sicurezza strutturale. Il tecnico incaricato dovrà inoltre attestare la data di realizzazione delle opere.
Infine dovrà essere presentata la variazione catastale.

Oneri per la regolarizzazione urbanistica:
- sanatoria urbanistica: circa € 2.000,00 per oneri professionali comprensivi di IVA e contributi;
- sanzione minima amministrativa: € 1.032,00;
- diritti di segreteria per la presentazione della SCIA in sanatoria: € 300,00
- denuncia tardiva delle opere strutturali circa € 3.000,00 comprensivi di IVA e contributi.
- variazione catastale: € 600,00 per oneri professionali comprensivi di IVA e contributi;
- contributi catastale perpresentazione variazione: € 70,00;

Eventuali sanzioni penali non sono quantificabili a priori.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi.
La scrivente precisa che, quanto contenuto nella presente relazione, è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.
Effettuate le necessarie verifiche tecniche e le consultazioni presso gli uffici competenti, spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare in maniera puntuale i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 596,45

Importo spese straordinarie già deliberate: € 949,84

Le spese straordinarie ancora da saldare, per un totale di € 949,84, sono le seguenti:
- € 786,33 per lavori tetto (scadenza rate 24/11/2024, 25/01/2025, 25/02/2025);
- € 163,51 per intervento tetto e rimborso danni.

L'amministratore del condominio, che ha fornito alla scrivente gli importi sopra riportati, è lo Studio TRRE di Traverso Silvia e C. con sede a Genova in via Carzino n.6/12, telefono 010.645.98.46, e-mail studiotrre@libero.it, PEC studiotrre@pec.libero.it.

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 San Pier d'Arena, edificio 113, interno 1C, piano Primo
  Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un edificio sito in via Sampierdarena n.113 nel quartiere omonimo a Genova. L'appartamento si affaccia a nord su via Sampierdarena e a sud su distacco ed è composto da un ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e n.2 ripostigli. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nel secondo decennio del secolo scorso in attuazione al progetto n.411 del 1928. Sampierdarena fu Comune autonomo fino al 1926 e poi successivamente inglobato, insieme con altri diciotto comuni del genovesato, nel Comune di Genova. Dal 2005 fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. Sampierdarena confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale; comprende anche il tratto di litorale, oggi interamente occupato da infrastrutture portuali, tra il promontorio dove sorge la Lanterna e la foce del torrente Polcevera. Per la sua vicinanza alla città, fino al Settecento divenne uno dei siti di villeggiatura preferiti dai genovesi più abbienti. A testimonianza di quel periodo rimangono molte delle ville collocate soprattutto attorno

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

all'asse viario di via Daste. Il quartiere risulta uno dei più popolosi di Genova. Già nel secondo dopoguerra, infatti, il fenomeno dell'immigrazione portò a un forte aumento della popolazione con conseguente espansione edilizia sviluppata, spesso, in modo disordinato, sulle retrostanti colline. Negli ultimi decenni del XX secolo sono stati avviati due importanti piani di risanamento urbanistico delle storiche aree industriali di Sampierdarena, che hanno visto coinvolte le zone della Coscia e della Fiumara. Il sito del quartiere della Coscia è in gran parte occupato dal complesso direzionale di San Benigno, con torri per uffici, mentre, più verso ponente, su un'area un tempo occupata dallo stabilimento Ansaldo, sorge il centro servizi della Fiumara. Il complesso, inaugurato nel 2002, comprende: un Centro commerciale con oltre 100 esercizi, un Palasport, un Cinema multisala con quattordici sale cinematografichee centro divertimenti con ristoranti, bar e sale giochi, tre edifici residenziali di 19 piani ciascuno, una torre direzionale di 14 piani e un parco pubblico urbano. Nel quartiere si trovano anche: l'ospedale Villa Scassi, terzo nosocomio di Genova, il Teatro Modena, tra via Buranello e piazza Vittorio Veneto e, in via N. Daste, il centro civico Buranello un grande complesso con un auditorium, sale per conferenze, spazio espositivo, la civica biblioteca Gallino, una succursale della scuola media Barabino e due palestre. Via Sampierdarena venne realizzata negli anni venti dell'Ottocento come tratto urbano della "strada reale" per Torino. Lunga quasi un chilometro, ad andamento rettilineo, è percorribile a senso unico da ponente a levante. Ribattezzata ai primi del Novecento via Cristoforo Colombo, poi intitolata a Nicolò Barabino nel 1935 finchè, nel dopoguerra, le fu assegnato il nome dell'antico comune. Il fabbricato in cui è ubicato il bene è collocato nella parte iniziale, lato ponente, di via Sampierdarena e dista circa 6 km dal centro cittadino; la zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con gli altri quartieri della città. A meno di 1 km si trova anche una stazione della metropolitana. Il casello autostradale più vicino, quello di Genova-Ovest, e la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, sono entrambe a circa 1 km di distanza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 902, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.750,00
La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo.
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.
Il valore commerciale del bene pignorato è poi stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato manutentivo, distribuzione interna dei vani,caratteristiche costruttive e finiture.
Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banca dati del Borsino Immobiliare; esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie.
In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 700/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via San Pier d'Arena, edificio 113, interno 1C, piano Primo	77,00 mq	700,00 €/mq	€ 57.750,00	100,00%	€ 57.750,00

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

Valore di stima:	€ 57.750,00

Valore di stima: € 57.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Spese condominiali insolute	1.899,00	€

Valore finale di stima: **€ 45.263,50**

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 28/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bringiotti Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio A. Noli 26/05/2004 Rep. n.53369/16830
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Notaio F. Felis 11/05/2010 Rep. n.128230/13150
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 29/12/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Progetto fabbricato n.411/1928
- ✓ N° 7 Altri allegati - D.I.A. n.1940/2004
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo del bene

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

- ✓ N° 9 Altri allegati - Dichiarazione Agenzia Entrate assenza locazioni
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Scheda O.M.I.
- ✓ N° 12 Ortofoto - Collocazione fabbricato
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralci cartografie P.U.C. vigente
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato stato di residenza e famiglia (Aggiornamento al 23/02/2026)
- ✓ N° 15 Foto - Esterni
- ✓ N° 16 Foto - Interni

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via San Pier d'Arena, edificio 113, interno 1C, piano Primo

  Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un edificio sito in via Sampierdarena n.113 nel quartiere omonimo a Genova. L'appartamento si affaccia a nord su via Sampierdarena e a sud su distacco ed è composto da un ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e n.2 ripostigli. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nel secondo decennio del secolo scorso in attuazione al progetto n.411 del 1928. Sampierdarena fu Comune autonomo fino al 1926 e poi successivamente inglobato, insieme con altri diciotto comuni del genovesato, nel Comune di Genova. Dal 2005 fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. Sampierdarena confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale; comprende anche il tratto di litorale, oggi interamente occupato da infrastrutture portuali, tra il promontorio dove sorge la Lanterna e la foce del torrente Polcevera. Per la sua vicinanza alla città, fino al Settecento divenne uno dei siti di villeggiatura preferiti dai genovesi più abbienti. A testimonianza di quel periodo rimangono molte delle ville collocate soprattutto attorno all'asse viario di via Daste. Il quartiere risulta uno dei più popolosi di Genova. Già nel secondo dopoguerra, infatti, il fenomeno dell'immigrazione portò a un forte aumento della popolazione con conseguente espansione edilizia sviluppata, spesso, in modo disordinato, sulle retrostanti colline. Negli ultimi decenni del XX secolo sono stati avviati due importanti piani di risanamento urbanistico delle storiche aree industriali di Sampierdarena, che hanno visto coinvolte le zone della Coscia e della Fiumara. Il sito del quartiere della Coscia è in gran parte occupato dal complesso direzionale di San Benigno, con torri per uffici, mentre, più verso ponente, su un'area un tempo occupata dallo stabilimento Ansaldo, sorge il centro servizi della Fiumara. Il complesso, inaugurato nel 2002, comprende: un Centro commerciale con oltre 100 esercizi, un Palasport, un Cinema multisala con quattordici sale cinematografichee centro divertimenti con ristoranti, bar e sale giochi, tre edifici residenziali di 19 piani ciascuno, una torre direzionale di 14 piani e un parco pubblico urbano. Nel quartiere si trovano anche: l'ospedale Villa Scassi, terzo nosocomio di Genova, il Teatro Modena, tra via Buranello e piazza Vittorio Veneto e, in via N. Daste, il centro civico Buranello un grande complesso con un auditorium, sale per conferenze, spazio espositivo, la civica biblioteca Gallino, una succursale della scuola media Barabino e due palestre. Via Sampierdarena venne realizzata negli anni venti dell'Ottocento come tratto urbano della "strada reale" per Torino. Lunga quasi un chilometro, ad andamento rettilineo, è percorribile a senso unico da ponente a levante. Ribattezzata ai primi del Novecento via Cristoforo Colombo, poi intitolata a Nicolò Barabino nel 1935 finchè, nel dopoguerra, le fu assegnato il nome dell'antico comune. Il fabbricato in cui è ubicato il bene è collocato nella parte iniziale, lato ponente, di via Sampierdarena e dista circa 6 km dal centro cittadino; la zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con gli altri quartieri della città. A meno di 1 km si trova anche una stazione della metropolitana. Il casello autostradale più vicino, quello di Genova-Ovest, e la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, sono entrambe a circa 1 km di distanza.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 902, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2

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

  Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra, nel Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/1, in "Ambito AC-US di conservazione dell'impianto storico-urbano" . L'ambito AC-US comprende: struttura urbana storica, nuclei storici minori, tessuti edilizi, ville ed edifici antichi di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere conservate e valorizzate.

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

La presenza di zone libere e giardini costituisce elemento di valore da preservare. Nel livello Paesaggistico Puntuale del PUC il fabbricato rientra tra gli elementi "storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante". Nella cartografia dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici del PUC il fabbricato rientra in "Area inondabile con diversi temi di ritorno".

Prezzo base d'asta: **€ 45.263,50**

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 412/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.263,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via San Pier d'Arena, edificio 113, interno 1C, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 902, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2	**Superficie**	77,00 mq
Stato conservativo:	In considerazione delle condizioni di pavimenti, pareti, soffitti, infissi, l'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in stato conservativo scadente.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un edificio sito in via Sampierdarena n.113 nel quartiere omonimo a Genova. L'appartamento si affaccia a nord su via Sampierdarena e a sud su distacco ed è composto da un ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e n.2 ripostigli. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nel secondo decennio del secolo scorso in attuazione al progetto n.411 del 1928. Sampierdarena fu Comune autonomo fino al 1926 e poi successivamente inglobato, insieme con altri diciotto comuni del genovesato, nel Comune di Genova. Dal 2005 fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. Sampierdarena confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale; comprende anche il tratto di litorale, oggi interamente occupato da infrastrutture portuali, tra il promontorio dove sorge la Lanterna e la foce del torrente Polcevera. Per la sua vicinanza alla città, fino al Settecento divenne uno dei siti di villeggiatura preferiti dai genovesi più abbienti. A testimonianza di quel periodo rimangono molte delle ville collocate soprattutto attorno all'asse viario di via Daste. Il quartiere risulta uno dei più popolosi di Genova. Già nel secondo dopoguerra, infatti, il fenomeno dell'immigrazione portò a un forte aumento della popolazione con conseguente espansione edilizia sviluppata, spesso, in modo disordinato, sulle retrostanti colline. Negli ultimi decenni del XX secolo sono stati avviati due importanti piani di risanamento urbanistico delle storiche aree industriali di Sampierdarena, che hanno visto coinvolte le zone della Coscia e della Fiumara. Il sito del quartiere della Coscia è in gran parte occupato dal complesso direzionale di San Benigno, con torri per uffici, mentre, più verso ponente, su un'area un tempo occupata dallo stabilimento Ansaldo, sorge il centro servizi della Fiumara. Il complesso, inaugurato nel 2002, comprende: un Centro commerciale con oltre 100 esercizi, un Palasport, un Cinema multisala con quattordici sale cinematografichee centro divertimenti con ristoranti, bar e sale giochi, tre edifici residenziali di 19 piani ciascuno, una torre direzionale di 14 piani e un parco pubblico urbano. Nel quartiere si trovano anche: l'ospedale Villa Scassi, terzo nosocomio di Genova, il Teatro Modena, tra via Buranello e piazza Vittorio Veneto e, in via N. Daste, il centro civico Buranello un grande complesso con un auditorium, sale per conferenze, spazio espositivo, la civica biblioteca Gallino, una succursale della scuola media Barabino e due palestre. Via Sampierdarena venne realizzata negli anni venti dell'Ottocento come tratto urbano della "strada reale" per Torino. Lunga quasi un chilometro, ad andamento rettilineo, è percorribile a senso unico da ponente a levante. Ribattezzata ai primi del Novecento via Cristoforo Colombo, poi intitolata a Nicolò Barabino nel 1935 finchè, nel dopoguerra, le fu assegnato il nome dell'antico comune. Il fabbricato in cui è ubicato il bene è collocato nella parte iniziale, lato ponente, di via Sampierdarena e dista circa 6 km dal centro cittadino; la zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con gli altri quartieri della città. A meno di 1 km si trova anche una stazione della metropolitana. Il casello autostradale più vicino, quello di Genova-Ovest, e la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, sono entrambe a circa 1 km di distanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (che si allega) risultano residenti presso l'immobile entrambi gli esecutati e il loro figlio minorenne.		

Firmato Da: GIOVANNA BRINGIOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1aaeb81