

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

In data 20/05/2025, il sottoscritto Geom. Ombrina Alessandro, con studio in Piazza Matteotti 2/5 - 16123 - Genova (GE), email alessandro.ombrina@studiombrina.com, PEC alessandro.ombrina@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2025 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 Gaulli 13, interno 5, piano 2°

DESCRIZIONE

Intera proprietà dell'appartamento in Genova, delegazione San Fruttuoso, identificato dall'interno 2 posto al secondo piano dello stabile in condominio contraddistinto con il civ. 13 Via Gaulli, composto da ingresso, tre camere, cucina abitabile bagno e poggiolo.

È annesso all'alloggio piccola cantina al piano terreno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/07/2025.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Gaulli 13, interno 5, piano 2°

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati hanno acquistato l'alloggio con atto di compravendita a rogito Notaio Mariaserena CATALANO in data 20/04/2006 rep. n. 3469.

CONFINI

A Nord/Est: su distacco condominiale;
 a Sud/Est: su distacco condominiale e con vano scale;
 a Sud/Ovest: su distacco condominiale e con vano scal ed app-to int. 6;
 a Nord/Ovest: su distacco condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,03 m	2
Poggiolo	2,00 mq	2,00 mq	0,30	0,60 mq	0,00 m	2
Cantina	12,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento avente accesso dal civico numero 13 (tredici) di Gaulli, posto al secondo piano, contraddistinto dal numero interno 5, della consistenza di 6 (sei) vani catastali, composto da ingresso, tre camere, cucina abitabile bagno e poggiolo. E' annesso all'alloggio piccola cantina al piano terreno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2006 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 45, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 98 mq Rendita € 511,29 Piano 2

Sussiste corrispondenza tra l'attuale proprietà e quanto risulta agli atti catastali.

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	44	45	5	1	A4	4	6	98 mq	511,29 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Il confronto effettuato con l'ultima planimetria depositata agli atti catastali e l'attuale stato di luoghi ha dato esito positivo.

Sussiste pertanto corrispondenza grafica con la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio, al momento del sopralluogo, si trovava in sufficienti condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio cui l'unità immobiliare appartiene, edificato agli inizi del secolo scorso con progetto n.119 del 1906, è elevato su cinque piani fuori terra, tutti a destinazione abitativa, presenta struttura portante mista (muratura e cemento armato) solai in legno, facciate intonacate al civile ed ultimate in arenino, copertura a terrazzo.

L'alloggio, ubicato al secondo piano (1° fuori terra) presenta finiture di tipo civile con pavimenti in graniglia di marmo, rivestimento pareti bagno e pavimento in piastrelle di ceramica, porte interne in legno, finestre in alluminio doppio vetro, persiane in legno.

L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda autonomo con calderina a

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 20/04/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CATALANO Mariaserena	20/04/2006	3469	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 09/05/2006
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 5403
Quota: 1/1
Importo: € 525.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 23/02/2016
Reg. gen. 4883 - Reg. part. 3543
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 23/04/2025
Reg. gen. 13922 - Reg. part. 11087
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale AR-UR, la cui funzione caratterizzante è la residenza e la normativa, consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della realizzazione di opere interne senza la prescritta autorizzazione è stata inoltrata pratica di sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 in data 11/12/2006 prot. n. 7898/2006 ottenendo la prescritta autorizzazione con provvedimento n. 283 rilasciato in data 15/04/2007.

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.

L'immobile è dotato di A.P.E. redatto dallo scrivente in data 12/09/2025 al n. 39913, protocollato dalla Regione Liguria in data 12/09/2025 prot. n. PG/2025/0434478.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dai dati desunti dall'amministratore pro-tempore inviati con comunicazione mail del 15/09/2025 si desume che:

- l'ultimo esercizio contabilizzato si riferisce all'anno solare 2023 (dal 01/01 al 31/12) ancora in corso di approvazione dall'assemblea;
- tale consuntivo riporta una spesa ordinaria per l'immobile in narrativa di €. che riporta una spesa €. 1.082,00;
- non sussistono spese straordinarie in essere;
- non sussistono pendenze relative all'unità immobiliare in narrativa.

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 Gaulli 13, interno 5, piano 2°
Intera proprietà dell'appartamento in Genova, delegazione San Fruttuoso, identificato dall'interno 2 posto al secondo piano dello stabile in condominio contraddistinto con il civ. 13 Via Gaulli, composto da ingresso, tre camere, cucina abitabile bagno e poggiolo. E' annesso all'alloggio piccola cantina al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 45, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.280,00
La valutazione è stata effettuata secondo i criteri EVS 2025 utilizzando tre comparabili di immobili, oggetto di recenti compravendite, di caratteristiche assimilabili a quelle dell'alloggio in esame, appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed ubicati nel raggio di 200 mt. dall'immobile oggetto di stima.
I dati sono stati elaborati effettuando una media mono parametrica del prezzo medio di vendita dei tre cespiti oggetto di compravendita, che nella fattispecie assume il valore unitario di €/mq 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Gaulli 13, interno 5, piano 2°	94,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 104.280,00	100,00%	€ 104.280,00
				Valore di stima:	€ 104.280,00

Valore di stima: € 104.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 94.000,00

Sono state portate in detrazione la percentuale del 10% del valore calcolato, per assenza della garanzia da evizione.

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 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ombrina Alessandro

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Gaulli 13, interno 5, piano 2°
Intera proprietà dell'appartamento in Genova, delegazione San Fruttuoso, identificato dall'interno 2 posto al secondo piano dello stabile in condominio contraddistinto con il civ. 13 Via Gaulli, composto da ingresso, tre camere, cucina abitabile bagno e poggolo. E' annesso all'alloggio piccola cantina al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 45, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale AR-UR, la cui funzione caratterizzante è la residenza e la normativa, consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 94.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Gaulli 13, interno 5, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 45, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	94,80 mq
Stato conservativo:	L'alloggio, al momento del sopralluogo, si trovava in sufficienti condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Intera proprietà dell'appartamento in Genova, delegazione San Fruttuoso, identificato dall'interno 2 posto al secondo piano dello stabile in condominio contraddistinto con il civ. 13 Via Gaulli, composto da ingresso, tre camere, cucina abitabile bagno e poggiolo. E' annesso all'alloggio piccola cantina al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio risulta occupato dagli esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 09/05/2006
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 5403
Quota: 1/1
Importo: € 525.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 23/04/2025
Reg. gen. 13922 - Reg. part. 11087
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura