

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16

Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2021 del R.G.E.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65, interno 1, piano S1.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65A, piano S1	25

All'udienza del 13/10/2025, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65, interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65A, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in esame è localizzato al piano seminterrato di un edificio che presenta quattro piani su Via Borgoratti più due piani seminterrati nella parte retrostante che affaccia verso Corso Europa.

La foto 1 raffigura l'edificio dall'alto, contornato in rosso, ritraendone le coperture ed il prospetto su Via Borgoratti; la foto 2 è presa invece dal lato opposto e fa vedere i due piani seminterrati di cui si è detto. In questa foto il cerchio rosso mette in evidenza la porzione di fabbricato all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di questo lotto; la freccia indica invece l'ingresso laterale da cui si accede al lotto 2, come verrà meglio dettagliato più avanti.

L'edificio gode di una posizione aperta; però l'appartamento trovandosi al livello seminterrato lato Corso Europa non usufruisce di molta vista, avendo di fronte altri edifici.

Come visibile nella foto 1, il fabbricato è articolato con una conformazione a U, ha coperture in ardesia a falde e prospetti molto semplici, senza elementi architettonici né decorazioni (foto 3 e 4).

Atrio e scale sono invece più curati, presentando lastre di marmo di rivestimento e di pavimentazione e ringhiere con elementi decorativi (foto 5 e 6).

La zona è molto popolata, servita dai mezzi pubblici e con numerose attività commerciali disponibili.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con un altro appartamento del medesimo condominio, mentre ad ovest con balconata e giardino di pertinenza; a sud con un cortile e ad est con un distacco verso Via della Piazzetta

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	3,05 m	S1
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	1,90 m	S2
Giardino	20,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	S2
Balcone scoperto	6,80 mq	6,80 mq	0,30	2,04 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				73,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,29 mq		

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98), che nel nostro caso è di mq. 68.

Bisogna poi computare due piccole cantine che si trovano sotto alla balconata e alla scala che scende al giardino. Queste due cantine complessivamente hanno una superficie di mq.5 che va computata al 25%. Ci sono poi mq. 6.80 di balconata da contare in misura del 30% e infine i 20 mq. di giardino da computare al 10%.

Il bene non è comodamente divisibile, possedendo solo un bagno ed una cucina e non avendo una superficie tale da poter duplicare questi servizi essenziali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 59-63, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano S1
Dal 10/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 59-63, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano S1

Dal 09/11/2015 al 18/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 59-63, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 397,67 Piano S1
Dal 18/11/2016 al 13/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 59-63, Sub. 34-2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 397,67 Piano S1
Dal 13/11/2017 al 20/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 56-63, Sub. 34-2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 468,68 Piano S1

I titolari catastali sono stati corrispondenti a quelli reali, ma l'Esecutato è mancato in data 20/2/2026 e attualmente l'eredità è giacente

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	48	59-63	34-2	1	A4	4	5,5 VANI	79 mq	468,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non c'è completa corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, perché sono state effettuate alcune modifiche nella disposizione delle tramezzature interne, come verrà dettagliato più avanti

PRECISAZIONI

Attualmente non è più in vita l'Esecutato e l'Amministrazione Condominiale procedente in data 23/4/26 è passata di mano, dallo Studio **** Omissis **** allo Studio **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento non è ammalorato, nel senso che non si sono riscontrati né problemi strutturali (lesioni, cedimenti) né umidità (infiltrazioni, muffe). E' soltanto molto carente dal punto di vista della pulizia (foto 7 e 8)

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento ricade all'interno di un edificio condominiale, per cui ha in comune con gli altri appartamenti l'ingresso ed il vano scale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 1) è composto da un ingresso (foto 9), un soggiorno (foto 10), una cucina (foto 11), due camere (foto 12 e 13) e un bagno (foto 8).

Come visibile nella foto 9, dall'ingresso si ha accesso alla balconata esterna, da cui si diparte una scala che scende nel giardino sottostante (foto 14). Come sopra anticipato, sotto alla balconata e sotto alla scala si trovano due piccole cantine (foto 15 e 16); il giardino è raffigurato nella foto 17.

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate (piastrellate in bagno e cucina). Le pavimentazioni sono in piastrelle. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre le porte interne in legno.

L'appartamento possiede impianto elettrico, telefonico, televisivo, citofonico e di riscaldamento (termoautonomo). I locali sono alti 3 metri.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito della dipartita dell'esecutato l'appartamento è libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1981 al 01/04/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2014 al 11/01/2021	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 16/02/2021

Reg. gen. 5138 - Reg. part. 3897

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come sopra anticipato, non esiste completa corrispondenza catastale, perché - rispetto alla planimetria catastale depositata (ALL.2) - ci sono state delle modifiche alle tramezze: è stato ampliato il bagno, che ha incorporato una porzione di cucina, la quale si è a sua volta ampliata a discapito dell'ingresso. Sull'allegato 3 sono rappresentate queste modifiche (in giallo le parti demolite e in rosso le nuove costruzioni). Bisognerà pertanto procedere ad una regolarizzazione presso l'Edilizia Privata del Comune e successivamente procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

L'APE non esisteva ed è stato prodotto da un collaboratore del sottoscritto stimatore

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come sopra anticipato, l'Amministrazione Condominiale è recentemente passata di mano, e la nuova Amministratrice ha avuto solo in data 2 luglio la documentazione contabile ed amministrativa del condominio; appena le è stato possibile mi ha comunicato in questi giorni i dati richiesti, precisando però che si tratta di documenti ancora da esaminare compiutamente.

In ogni modo - a quanto attualmente è risultato - i dati sono i seguenti:

- le spese ordinarie annue ammontano a circa € 1500
 - risulta un saldo a debito di € 21741,27
 - non risultano lavori deliberati ma non ancora eseguiti
 - l'unica causa in corso è la presente E.I.
 - i condomini hanno creato due fondi a copertura del dovuto da parte delle unità intestate al Sig. **** Omissis
- ****





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65A, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in esame è localizzato al piano seminterrato di un edificio che presenta quattro piani su Via Borgoratti più due piani seminterrati nella parte retrostante che affaccia verso Corso Europa.

La foto 1 raffigura l'edificio dall'alto, contornato in rosso, ritraendone le coperture ed il prospetto su Via Borgoratti; la foto 2 è presa invece dal lato opposto e fa vedere i due piani seminterrati di cui si è detto. In questa foto il cerchio rosso mette in evidenza la porzione di fabbricato all'interno della quale ricade l'immobile pignorato; la freccia indica invece l'ingresso laterale da cui si accede al presente lotto, evidenziato anche sulla foto 18, nella quale si possono vedere l'ingresso al civico 65 e il cancello che dà accesso al 65A. Dal cancello si scende una prima rampa al termine della quale si trova la porta del magazzino pignorato (foto 19); scendendo poi una seconda rampa si accede ad un altro immobile (non oggetto dell'esecuzione, ma di cui si dovrà comunque parlare nel seguito).

Il magazzino presenta quindi la circostanza negativa derivante dal fatto che per movimentare dei materiali bisogna percorrere una rampa di scale; in compenso però l'accesso al cancello è direttamente sulla strada carrabile.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina ad est con la rampa di scale che le dà accesso, orientata verso via della Piazzetta; sugli altri 3 lati confina con appartamenti e fondi del civico 65 di V. Borgoratti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	13,40 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98), che nel nostro caso è di mq. 18.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 59-614, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 18 mq Rendita € 111,55 Piano S1
Dal 01/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 59-614, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 18 mq Rendita € 111,55 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 20/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 59-614, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 111,55 Piano S1

I titolari catastali sono stati corrispondenti a quelli reali, ma l'Esecutato è mancato in data 20/2/2026 e attualmente l'eredità è giacente

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	48	59	29	1	C2	7	18 mq	53 mq	111,55 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra l'immobile rilevato ed indicato dal Creditore procedente come oggetto del pignoramento e la planimetria catastale che risulta associata agli estremi catastali del magazzino pignorato. La planimetria scaricata dal catasto (ALL.5) corrisponde parzialmente ad un immobile che si trova non al primo piano seminterrato ma al secondo, in pratica una u.i. che si trova in fondo alla seconda rampa di scale (come abbiamo detto, il magazzino rilevato si trova in fondo alla PRIMA rampa di scale). Si è trattato probabilmente di un errore da parte del redattore della pratica catastale, originato forse dal fatto che l'esecutato è stato proprietario anche di questo appartamento, poi assegnato alla ex moglie con "verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni" e da quest'ultima venduto ad un'altra Condolina, che ne è l'attuale proprietaria.

Questo appartamento è costituito dalla successiva fusione dell'immobile riportato nell'allegato 5 con un altro locale ed un cortile a loro volta appartenuti al **** Omissis ****. Tra l'altro il cortile faceva originariamente parte dell'appartamento pignorato di cui al lotto 1 del presente procedimento, ed è riportato a tratteggio nell'allegato 1.

L'unico elemento che coincide tra i dati catastali del pignoramento e l'immobile rilevato è la superficie, che in effetti risulta di circa 18 mq.; tra l'altro nella visura catastale all'immobile pignorato è attribuita giustamente questa consistenza di 18 mq., ma contemporaneamente una superficie catastale di 53 mq., che non può essere! Combinazione però 53 mq. sono la superficie odierna dell'immobile riportato nell'allegato 5 (ma poi successivamente ampliato). A questo punto è verosimile che ci sia stata una serie di errori derivati da un'errata associazione tra 2 immobili diversi, bisognerà dare un incarico ad un geometra pratico di catasto perché proceda all'allineamento ed alla congruenza dei dati.

PRECISAZIONI

Attualmente non è più in vita l'Esecutato e l'Amministrazione Condominiale procedente in data 23/4/26 è passata di mano, dallo Studio **** Omissis **** allo Studio **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discrete condizioni, considerando che si tratta di un magazzino; presenta soltanto alcune macchie di umidità sulle murature

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento ha in comune cancello e scala con l'altro appartamento di cui si è detto, che si trova in fondo alla seconda rampa di scale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 6) è composto da un locale corredato da un servizio igienico. Il locale è arredato come se fosse un miniappartamento: c'è un giaciglio con armadio (foto 20), c'è un angolo cottura (foto 21) ed anche la televisione (foto 22). Infine c'è un wc con lavabo (foto 23). L'immobile però risulta catastalmente come un magazzino, e non è abitabile. Il locale ha un'altezza di m.2,50, e quindi non ha né l'altezza necessaria per l'abitabilità né possiede la superficie minima per essere considerato un monolocale regolamentare; non potrà quindi essere convertito in abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Catastalmente si tratta di un magazzino, per cui non dovrebbe ospitare persone; in realtà - come abbiamo visto nelle foto - il locale è arredato per ospitare, e a quanto mi è stato detto il **** Omissis **** lo affittava come fosse stato un appartamento. Nessuno comunque potrà averci preso la residenza, dato che si tratta di un immobile non ad uso abitativo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 01/04/2014 al 11/01/2021	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 16/02/2021

Reg. gen. 5138 - Reg. part. 3897

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile ("magazzini e locali di deposito") risulta compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come sopra anticipato, l'immobile rilevato non corrisponde alla planimetria catastale che risulta associata agli estremi del magazzino pignorato (vedi paragrafo "DATI CATASTALI"). E' verosimile che ci sia stata una serie di

errori derivati da un'errata associazione tra 2 immobili diversi, bisognerà dare un incarico ad un geometra pratico di catasto perché proceda all'allineamento ed alla congruenza dei dati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come sopra anticipato, l'Amministrazione Condominiale è recentemente passata di mano, e la nuova Amministratrice ha avuto solo in data 2 luglio la documentazione contabile ed amministrativa del condominio; appena le è stato possibile mi ha comunicato in questi giorni i dati richiesti, precisando però che si tratta di documenti ancora da esaminare compiutamente.

In ogni modo - a quanto attualmente è risultato - i dati sono i seguenti:

- le spese ordinarie annue ammontano a circa € 210
- risulta un saldo a debito di € 3.155,16
- non risultano lavori deliberati ma non ancora eseguiti
- l'unica causa in corso è la presente E.I.
- i condomini hanno creato due fondi a copertura del dovuto da parte delle unità intestate al Sig. **** Omissis

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65, interno 1, piano S1

L'immobile in esame è localizzato al piano seminterrato di un edificio che presenta quattro piani su Via Borgoratti più due piani seminterrati nella parte retrostante che affaccia verso Corso Europa. La foto 1 raffigura l'edificio dall'alto, contornato in rosso, ritraendone le coperture ed il prospetto su Via Borgoratti; la foto 2 è presa invece dal lato opposto e fa vedere i due piani seminterrati di cui si è detto. In questa foto il cerchio rosso mette in evidenza la porzione di fabbricato all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di questo lotto; la freccia indica invece l'ingresso laterale da cui si accede al lotto 2, come verrà meglio dettagliato più avanti. L'edificio gode di una posizione aperta; però l'appartamento trovandosi al livello seminterrato lato Corso Europa non usufruisce di molta vista, avendo di fronte altri edifici. Come visibile nella foto 1, il fabbricato è articolato con una conformazione a U, ha coperture in ardesia a falde e prospetti molto semplici, senza elementi architettonici né decorazioni (foto 3 e 4). Atrio e scale sono invece più curati, presentando lastre di marmo di rivestimento e di pavimentazione e ringhiere con elementi decorativi (foto 5 e 6). La zona è molto popolata, servita dai mezzi pubblici e con numerose attività commerciali disponibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 59-63, Sub. 34-2, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 87.948,00

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona di Genova, va da un minimo di € 1100/mq. ad un massimo di € 1600/mq. (v. all.4)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1100/mq. ed € 1600/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Nel nostro caso abbiamo un edificio di qualità media; quanto all'accessibilità, i mezzi possono arrivare fino di fronte al portone del palazzo, però per giungere nell'appartamento bisogna discendere una rampa di scale. Come sopra anticipato, il fabbricato gode di una posizione aperta, l'immobile de quo però si trova al piano seminterrato, con di fronte edifici che gli tolgono luce e vista; poi gli ambienti

sono in condizioni di manutenzione assai trascurate.

Quanto alle prestazioni energetiche, ci troviamo in classe F.

Tutto considerato, e tenendo conto anche dell'indicazione di un agente immobiliare interpellato, si deve ritenere congruo un valore OMI piuttosto basso, dell'ordine di € 1200/mq., che moltiplicato per i 73,29 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 87.948; deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 87.948,00 - € 4.397,40 = € 83.550,60. Ci sono poi da considerare le spese insolute condominiali degli ultimi 2 anni a carico dell'acquirente; la nuova Amministratrice, pur essendo stata incaricata ad aprile, non ha avuto però i documenti contabili fino alla scorsa settimana, per cui mi ha comunicato quello che le risulta come debito complessivo del de cuius, ma non ha ancora avuto la possibilità di enucleare le ultime due annualità (che peraltro dovranno comunque essere ricalcolate quando verrà aggiudicato l'immobile). Quanto alla regolarizzazione delle difformità edilizie, tra pratica di sanatoria, relativa sanzione ed aggiornamento catastale si può stimare una spesa complessiva di 3000 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65, interno 1, piano S1	73,29 mq	1.200,00 €/mq	€ 87.948,00	100,00%	€ 87.948,00
				Valore di stima:	€ 87.948,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65A, piano S1

L'immobile in esame è localizzato al piano seminterrato di un edificio che presenta quattro piani su Via Borgoratti più due piani seminterrati nella parte retrostante che affaccia verso Corso Europa. La foto 1 raffigura l'edificio dall'alto, contornato in rosso, ritraendone le coperture ed il prospetto su Via Borgoratti; la foto 2 è presa invece dal lato opposto e fa vedere i due piani seminterrati di cui si è detto. In questa foto il cerchio rosso mette in evidenza la porzione di fabbricato all'interno della quale ricade l'immobile pignorato; la freccia indica invece l'ingresso laterale da cui si accede al presente lotto, evidenziato anche sulla foto 18, nella quale si possono vedere l'ingresso al civico 65 e il cancello che dà accesso al 65A. Dal cancello si scende una prima rampa al termine della quale si trova la porta del magazzino pignorato (foto 19); scendendo poi una seconda rampa si accede ad un altro immobile (non oggetto dell'esecuzione, ma di cui si dovrà comunque parlare nel seguito). Il magazzino presenta quindi la circostanza negativa derivante dal fatto che per movimentare dei materiali bisogna percorrere una rampa di scale; in compenso però l'accesso al cancello è direttamente sulla strada carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 59, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

L'immobile in esame è accatastato in categoria C/2, cioè tra i "magazzini e locali di deposito" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per i magazzini in questa zona di Genova, va da un minimo di € 415/mq. ad un massimo di € 820/mq. (v. all.7)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 415/mq. ed € 820/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico.

Trattandosi di un magazzino, un aspetto importante è la comodità per le operazioni di trasporto da e per il magazzino stesso. L'aspetto positivo è nel fatto che si possa arrivare con gli automezzi fino davanti al cancello, l'aspetto negativo è costituito dalla rampa di scale da superare; però si tratta di pochi gradini. Inoltre, è una comodità da considerare positivamente il fatto che l'immobile sia fornito di un servizio igienico.

Tutto considerato, si deve ritenere congruo un valore OMI piuttosto alto, dell'ordine di € 700/mq., che moltiplicato per i 18 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 12.600; deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 12.600 - € 630 = € 11.970. Ci sono poi da considerare le spese insolute condominiali degli ultimi 2 anni a carico dell'acquirente; la nuova Amministratrice, pur essendo stata incaricata ad aprile, non ha avuto però i documenti contabili fino alla scorsa settimana, per cui mi ha comunicato quello che le risulta come debito complessivo del de cuius, ma non ha ancora avuto la possibilità di enucleare le ultime due annualità (che peraltro dovranno comunque essere ricalcolate quando verrà aggiudicato l'immobile).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65A, piano S1	18,00 mq	700,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
				Valore di stima:	€ 12.600,00

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 11/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fieschi Ibleto

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65, interno 1, piano S1

L'immobile in esame è localizzato al piano seminterrato di un edificio che presenta quattro piani su Via Borgoratti più due piani seminterrati nella parte retrostante che affaccia verso Corso Europa. La foto 1 raffigura l'edificio dall'alto, contornato in rosso, ritraendone le coperture ed il prospetto su Via Borgoratti; la foto 2 è presa invece dal lato opposto e fa vedere i due piani seminterrati di cui si è detto. In questa foto il cerchio rosso mette in evidenza la porzione di fabbricato all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di questo lotto; la freccia indica invece l'ingresso laterale da cui si accede al lotto 2, come verrà meglio dettagliato più avanti. L'edificio gode di una posizione aperta; però l'appartamento trovandosi al livello seminterrato lato Corso Europa non usufruisce di molta vista, avendo di fronte altri edifici. Come visibile nella foto 1, il fabbricato è articolato con una conformazione a U, ha coperture in ardesia a falde e prospetti molto semplici, senza elementi architettonici né decorazioni (foto 3 e 4). Atrio e scale sono invece più curati, presentando lastre di marmo di rivestimento e di pavimentazione e ringhiere con elementi decorativi (foto 5 e 6). La zona è molto popolata, servita dai mezzi pubblici e con numerose attività commerciali disponibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 59-63, Sub. 34-2, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65A, piano S1

L'immobile in esame è localizzato al piano seminterrato di un edificio che presenta quattro piani su Via Borgoratti più due piani seminterrati nella parte retrostante che affaccia verso Corso Europa. La foto 1 raffigura l'edificio dall'alto, contornato in rosso, ritraendone le coperture ed il prospetto su Via Borgoratti; la foto 2 è presa invece dal lato opposto e fa vedere i due piani seminterrati di cui si è detto. In questa foto il cerchio rosso mette in evidenza la porzione di fabbricato all'interno della quale ricade l'immobile pignorato; la freccia indica invece l'ingresso laterale da cui si accede al presente lotto, evidenziato anche sulla foto 18, nella quale si possono vedere l'ingresso al civico 65 e il cancello che dà accesso al 65A. Dal cancello si scende una prima rampa al termine della quale si trova la porta del magazzino pignorato (foto 19); scendendo poi una seconda rampa si accede ad un altro immobile (non oggetto dell'esecuzione, ma di cui si dovrà comunque parlare nel seguito). Il magazzino presenta quindi la circostanza negativa derivante dal fatto che per movimentare dei materiali bisogna percorrere una rampa di scale; in compenso però l'accesso al cancello è direttamente sulla strada carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 59, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile ("magazzini e locali di deposito") risulta compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 59-63, Sub. 34-2, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	73,29 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non è ammalorato, nel senso che non si sono riscontrati né problemi strutturali (lesioni, cedimenti) né umidità (infiltrazioni, muffe). E' soltanto molto carente dal punto di vista della pulizia (foto 7 e 8)		
Descrizione:	L'immobile in esame è localizzato al piano seminterrato di un edificio che presenta quattro piani su Via Borgoratti più due piani seminterrati nella parte retrostante che affaccia verso Corso Europa. La foto 1 raffigura l'edificio dall'alto, contornato in rosso, ritraendone le coperture ed il prospetto su Via Borgoratti; la foto 2 è presa invece dal lato opposto e fa vedere i due piani seminterrati di cui si è detto. In questa foto il cerchio rosso mette in evidenza la porzione di fabbricato all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di questo lotto; la freccia indica invece l'ingresso laterale da cui si accede al lotto 2, come verrà meglio dettagliato più avanti. L'edificio gode di una posizione aperta; però l'appartamento trovandosi al livello seminterrato lato Corso Europa non usufruisce di molta vista, avendo di fronte altri edifici. Come visibile nella foto 1, il fabbricato è articolato con una conformazione a U, ha coperture in ardesia a falde e prospetti molto semplici, senza elementi architettonici né decorazioni (foto 3 e 4). Atrio e scale sono invece più curati, presentando lastre di marmo di rivestimento e di pavimentazione e ringhiere con elementi decorativi (foto 5 e 6). La zona è molto popolata, servita dai mezzi pubblici e con numerose attività commerciali disponibili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:			

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, edificio 65A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 59, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discrete condizioni, considerando che si tratta di un magazzino; presenta soltanto alcune macchie di umidità sulle murature		
Descrizione:	L'immobile in esame è localizzato al piano seminterrato di un edificio che presenta quattro piani su Via Borgoratti più due piani seminterrati nella parte retrostante che affaccia verso Corso Europa. La foto 1 raffigura l'edificio dall'alto, contornato in rosso, ritraendone le coperture ed il prospetto su Via Borgoratti; la foto 2 è presa invece dal lato opposto e fa vedere i due piani seminterrati di cui si è detto. In questa foto il cerchio rosso mette in evidenza la porzione di fabbricato all'interno della quale ricade l'immobile		

	pignorato; la freccia indica invece l'ingresso laterale da cui si accede al presente lotto, evidenziato anche sulla foto 18, nella quale si possono vedere l'ingresso al civico 65 e il cancello che dà accesso al 65A. Dal cancello si scende una prima rampa al termine della quale si trova la porta del magazzino pignorato (foto 19); scendendo poi una seconda rampa si accede ad un altro immobile (non oggetto dell'esecuzione, ma di cui si dovrà comunque parlare nel seguito). Il magazzino presenta quindi la circostanza negativa derivante dal fatto che per movimentare dei materiali bisogna percorrere una rampa di scale; in compenso però l'accesso al cancello è direttamente sulla strada carrabile.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, EDIFICIO 65, INTERNO 1, PIANO S1

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 16/02/2021

Reg. gen. 5138 - Reg. part. 3897

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BORGORATTI, 16100, EDIFICIO 65A, PIANO S1

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 16/02/2021

Reg. gen. 5138 - Reg. part. 3897

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura