

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casamassima Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	17

In data 29/07/2025, il sottoscritto Ing. Casamassima Armando, con studio in Via Alessandro Rimassa, 43 - 16100 - Genova (GE), email casamaxima@libero.it, PEC armando.casamassima@ingpec.eu, Tel. 338 5033108, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2025 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) - Viale Centurione Bracelli, civ. 1, interno 10, piano 3°

• La località: l'ex circoscrizione Marassi-Quezzi appartiene al Municipio III Bassa Valbisagno e comprende le unità urbanistiche di Marassi, Fereggiano e Quezzi, che insieme hanno una popolazione di ~46.000 abitanti; il quartiere si estende prevalentemente sulla sponda sinistra del Torrente Bi-sagno, laddove lo sviluppo urbanistico del Novecento ha portato ad una forte espansione urbana attorno al primitivo nucleo storico. La massiccia edificazione degli anni Trenta e soprattutto nel secondo dopoguerra lungo le rive del torrente Fereggiano, trasformarono definitivamente la zona in un unico popoloso quartiere, caratterizzato dagli elementi architettonici tipici dell'epoca.

La destinazione d'uso è mista con prevalenza del residenziale di tipologia popolare; è prospero di servizi, supermercati, mercati rionali e piccoli negozi di dettaglio e due volte alla settimana si tiene il tipico mercato rionale all'aperto tra piazza Martinez e piazza Terralba.

Connotano il quartiere l'estrema difficoltà di parcheggio, la rumorosità, l'assenza di verde pubblico e la totale mancanza di panoramicità, per contro il valore aggiunto è costituito dalla vicinanza al centro cittadino, con cui è collegato da numerose linee di trasporto pubblico e dalla presenza di infra-strutture principali e secondarie; pressoché assenti le funzioni di connettivo urbano e direzionale, co-sì come il terziario avanzato.

• Ubicazione del fabbricato: il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia è parte, si trova proprio all'inizio di Viale Centurione Bracelli, una delle arterie secondarie del quartiere; trattasi di costruzione in cemento armato ascrivibile alla fine degli anni Settanta, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva di decori, fregi e cornici o qualsiasi altra connotazione architettoniche degna di rilievo ma con i prospetti gradevolmente movimentati dalla presenza di rientranze e poggiali; lo stato generale di manutenzione è pessimo sia relativamente ai prospetti che alla copertura ma su questo argomento meglio sarà riferito nel prosieguo.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Centurione Bracelli, civ. 1, interno 10, piano 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente perito.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti risulta che l'immobile è di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata.

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Genova risulta quanto segue:

- **** Omissis ****: residente in Comune di Genova, Viale Centurione Bracelli, civ. 1, int. 10, di stato libero in quanto nubile.

CONFINI

Appartamento:

- nord: parete perimetrale prospiciente distacco;
- est: parete perimetrale prospiciente distacco;
- sud: unità immobiliare ad uso residenziale (int. 11) del medesimo fabbricato;
- ovest: unità immobiliare ad uso residenziale (int. 15) del medesimo fabbricato e vano scala condo-miniale;
- sotto: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato;
- sopra: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato.

Cantina:

- nord: unità immobiliare ad uso cantina (n° 6) del medesimo fabbricato;
- est: parete perimetrale verso intercapedine;
- sud: unità immobiliare ad uso cantina (int. 8) del medesimo fabbricato;
- ovest: disimpegno spazio prospiciente vano scale condominiale;
- sotto: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato;
- sopra: la copertura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,90 mq	78,50 mq	1	78,50 mq	3,00 m	3°
Cantina	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	Ultimo
Poggioli	8,00 mq	8,00 mq	0,3	2,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				82,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso esclusivamente residenziale con altezza interna pari a 300 cm.

La superficie lorda dei vani è comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune, mentre per superficie netta si intende quella effettivamente calpestabile; la superficie convenzionale tiene conto dell'incidenza dell'ingombro di tutte le murature rispetto alla superficie netta, potendosi verificare i seguenti due casi:

- se la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18%, allora secondo gli usi correnti di piazza si assume come superficie convenzionale la superficie netta aumentata del 18%;
- se la superficie lorda è minore della superficie netta aumentata del 18%, allora come superficie convenzionale si assume la medesima superficie lorda.

Per determinare la superficie convenzionale ai fini commerciali, la superficie lorda ad uso residenziale viene incrementata della somma delle superfici accessorie (cantine, locali di sgombero, poggioli, terrazzi, sottotetti, soppalchi, autorimesse, ecc.), ciascuna però singolarmente moltiplicata per i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", opportunamente modificati secondo l'autonoma scelta del perito estimatore, in ragione delle caratteristiche oggettive dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1993 al 22/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 1478, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 923,17
Dal 22/02/2005 al 28/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 1478, Sub. 16, Zc. 1

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 923,17
Dal 28/02/2005 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 1478, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 923,17
Dal 24/05/2010 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 1478, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 923,17 Piano Terzo

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto in data 20 ottobre 2015 è deceduta la Signora **** Omissis **** dando luogo alla riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà a favore di **** Omissis ****.

Ciò premesso si rileva che le difficoltà interpretative degli atti di provenienza già enunciate al capitolo della provenienza ventennale (cfr.) si sono ovviamente riverberate anche nella cronistoria catastale di cui sopra.

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	38	1478	16	1	A3	4	5,5 vani	80 mq	923,17 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta formalmente non conforme all'attuale stato dei luoghi, ma per ulteriori considerazioni si rimanda al paragrafo della regolarità urbanistica (cfr.)

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Ottimo e caratterizzato da finiture di discreta qualità.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un contesto condominiale plurifamiliare senza significative parti comuni.

Finiture delle scale e dell'androne:

- portoncino di ingresso: in alluminio colore nero antracite e dotato di pannellature vetrate;
- androne: pavimento in piastrelle di lastre di marmo di medie dimensioni; pareti con rivestimento con intonaco e tinta bicolore; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
- scale: tutte le rampe con alzate e pedate in lastre di marmo; pareti con rivestimento con intonaco e tinta bicolore; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
- ballatoi e pianerottoli: come l'androne condominiale;
- il tutto con finiture di tipo corrente e ottimo stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Gli istituti giuridici del censo, livello ed uso civico, costituiscono antichissimi diritti di godimento in varie forme su beni immobili (generalmente terreni), non scaturenti da una legge formale ma radicati nella prassi collettiva, oramai pressoché caduti in disuso per cui salvo casi rarissimi, ne è stata anche disposta d'autorità la cancellazione della relativa annotazione catastale; tutto ciò premesso, dalla documentazione disponibile allo scrivente non risulta alcun gravame di tal senso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

§ Il fabbricato:

- situato perfettamente in fregio alla pubblica via, è una costruzione ascrivibile alla fine degli anni Settanta;
- classificazione qualitativa: residenziale di tipologia civile;
- struttura portante: cemento armato;
- copertura: a falde;
- pareti perimetrali: muratura di laterizio;
- numero di piani complessivi: sette oltre alla copertura e ad un piano seminterrato destinato ad autorimessa.
- numero totale delle unità abitative: 34;
- finiture esterne: prospetto principale rivestito con intonaco e tinta monocromatica rosa con zoccolatura rivestita in pietra e con abbondanti porzioni di cemento armato a vista;

- ascensore: presente;
- stato di manutenzione: evidentemente pessimo nonostante le apparenze, e proprio per questo motivo con assemblea straordinaria in data 30 maggio 2025, sono già stati deliberati ed assegnati significativi lavori di manutenzione straordinaria relativi alla messa in sicurezza della copertura e dei prospetti nonché di miglioramento dell'efficienza energetica del condominio, per complessivi circa 1.162.000 € (IVA compresa), di cui circa 26.000 € (IVA compresa) risultano in capo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

§ L'appartamento:

- tipologia: civile
- piano: terzo;
- distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica regolare a forma approssimativamente rettangolare;
- vani: ingresso, sala, camera da letto matrimoniale, cucina, servizio igienico e dispensa;
- altezza interna: 3,00 m;
- caratteristiche: discreta luminosità, nessuna panoramicità e piuttosto rumoroso;
- esposizione: nord ed est;
- impianti:
 - acqua corrente: presente;
 - gas: presente;
 - riscaldamento: autonomo con caldaia a gas e corpi riscaldanti ad elementi di accumulo in acciaio smaltato bianco;
 - produzione acqua calda sanitaria: impianto autonomo alimentato dalla caldaia a gas;
 - televisivo: presente;
 - citofonico: presente;
 - telefonico: presente;
 - elettrico: presumibilmente a norma, con placche di chiusura dei frutti di comando ed utilizzazione, di uso corrente;
- serramenti:
 - serramenti esterni: in alluminio colore bianco, tutti dotati di vetrocamera, di ottima qualità e stato di manutenzione;
 - imposte: tapparelle in alluminio colore grigio, di buona qualità e stato di manutenzione;
 - portoncino caposcala: blindato in legno di tipo corrente, colore bianco, di buona qualità e stato di manutenzione;
 - porte interne: in legno tamburato colore bianco di ottima qualità e stato di manutenzione;
- finiture:
 - pavimenti: ovunque in piastrelle di gres porcellanato, senza decori;
 - rivestimenti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
 - soffitti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
- servizi igienici:
 - principale: water, lavabo, bidet, doccia, rubinetterie di tipo corrente;
 - secondario: assente;
- stato di manutenzione: nel complesso ottimo e contraddistinto da finiture di buona qualità.
- pertinenze:
 - due poggioli di superficie complessiva pari a circa 8 m2;
 - una cantina non direttamente comunicante con l'appartamento ma accessibile dal vano scala condominiale, di superficie netta circa 5 m2.
- note particolari: nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno 10 settembre 2025 accompagnato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO, veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi (come risulta dal verbale qui prodotto in allegato), che risultava stabilmente occupato e nella piena disponibilità dell'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1878 al 28/02/2005	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosa VOIELLO	28/02/2005	18924	75624
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova	19/03/2005	12701	7564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Genova	17/03/2005	1824	
Dal 22/02/2005 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosa VOIELLO	22/02/2005	75594	18920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova	23/03/2005	13586	8078
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di genova	22/03/2005	1945	
Dal 24/05/2010 al 20/10/2015	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario BONINI	24/05/2010	2191	1645
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova	24/05/2010	2191	1645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Agenzia delle Entrate di Genova	28/05/2010	5776	
		Riunificazione dell'usufrutto con la nuda proprietà			
		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:

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla documentazione agli atti risulta che l'immobile è di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata.

- **** Omissis ****: nata a Genova il 21-12-1970, proprietaria per quota del 100% relativa alla completa proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in capo all'esecutata in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 20 giugno 2025 e successivamente integrata il 24 luglio 2025, dal notaio Patrizia BERTINO in Genova ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento e poiché trattasi di panorama temporale ultraventennale (termine oltre il quale eventuali vincoli o gravami si prescrivono), non è necessario risalire alle provenienze precedenti.

Poiché il procedente non ha ancora depositato l'atto di provenienza dell'immobile in capo all'esecutata, è stato richiesto a cura dello scrivente e quindi viene allegato in calce alla presente relazione; ciò premesso, a parere dello scrivente dalla lettura di questo atto e dal confronto con la documentazione catastale, potrebbero insorgere dubbi (in realtà poi accertati come insussistenti, n.d.r.) sulla provenienza in ragione del fatto che la

dante causa dell'attuale esecutata, ovvero la società TONO DUE s.p.a. acquistò il bene dal Comune di Genova, con atto in data 22-02-05, ossia precedente a quello datato 28-02-05 a fronte del quale l'originaria proprietaria in capo alla Fondazione Conservatorio di N.S. del Rifugio ed Opere Pie Riunite passò al Comune di Genova, per questo motivo al fine di fugare ogni eventuale incertezza, entrambi questi atti sono stati richiesti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova ed anch'essi vengono qui allegati in calce alla presente.

Successivamente al pignoramento e sino alla data di redazione della presente, non risulta pubblicata alcuna altra formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 19/06/2025

Reg. gen. 21322 - Reg. part. 16950

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui procedimento si è concluso con la Determinazione Dirigenziale n° 2015/118.0.0./18 entrata in vigore il giorno 03 dicembre 2015, e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento:

- tavola di riferimento del PUC: 39;
- zona AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "Norme per l'edilizia residenziale".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29

ottobre 1999).

Ciò premesso, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona e del fabbricato non influisce sul valore di mercato del bene eseguito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La ricerca condotta presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato e nell'archivio comunale sono depositati sia il progetto originario che le numerose successive varianti nonché il certificato di abitabilità (n° 205 in data 13-03-1981 successivamente integrato con certificato n° 811 in data 28-06-1984 relativamente al piano sottotetto adibito a cantine); con riferimento alla singola unità immobiliare, non risultano depositate istanze di concessione in sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive", (la c.d. legge sul condono edilizio).

Dal punto di vista amministrativo l'immobile deve classificarsi come non conforme in quanto è stata eliminata la parete di separazione tra sala ed ingresso, pertanto necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente, comunque si ritiene che le sopra richiamate difformità siano certamente sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale, con costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, quantificabili in massimo 3.000 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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'attestato di prestazione energetica è prodotto in allegato ed è stato predisposto in data 30-09-2025 (con validità 10 anni) dal Dott. Ing. Marcello GOTTA, all'uopo abilitato a termini di legge, e dalla cui consultazione si evince che la classe energetica dell'immobile è la "E".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La gestione condominiale è in capo al Dott. Marco BENEDETTINI, con ufficio in Genova, Via Dassori, civ. 49, int. 1; le spese annue di amministrazione ordinaria ammontano a circa 826 € e risultano insolvenze pregresse rimaste insolte pari a circa 1.640 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Centurione Bracelli, civ. 1, interno 10, piano 3°
 - La località: l'ex circoscrizione Marassi-Quezzi appartiene al Municipio III Bassa Valbisagno e comprende le unità urbanistiche di Marassi, Fereggiano e Quezzi, che insieme hanno una popolazione di ~46.000 abitanti; il quartiere si estende prevalentemente sulla sponda sinistra del Torrente Bisagno, laddove lo sviluppo urbanistico del Novecento ha portato ad una forte espansione urbana attorno al primitivo nucleo storico. La massiccia edificazione degli anni Trenta e soprattutto nel secondo dopoguerra lungo le rive del torrente Fereggiano, trasformarono definitivamente la zona in un unico popoloso quartiere, caratterizzato dagli elementi architettonici tipici dell'epoca. La destinazione d'uso è mista con prevalenza del residenziale di tipologia popolare; è prospero di servizi, supermercati, mercati rionali e piccoli negozi di dettaglio e due volte alla settimana si tiene il tipico mercato rionale all'aperto tra piazza Martinez e piazza Terralba. Connotano il quartiere l'estrema difficoltà di parcheggio, la rumorosità, l'assenza di verde pubblico e la totale mancanza di panoramicità, per contro il valore aggiunto è costituito dalla vicinanza al centro cittadino, con cui è collegato da numerose linee di trasporto pubblico e dalla presenza di infra-strutture principali e secondarie; pressoché assenti le funzioni di connettivo urbano e direzionale, co-sì come il terziario avanzato.
 - Ubicazione del fabbricato: il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia è parte, si trova proprio all'inizio di Viale Centurione Bracelli, una delle arterie secondarie del quartiere; trattasi di costruzione in cemento armato ascrivibile alla fine degli anni Settanta, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva di decori, fregi e cornici o qualsiasi altra connotazione architettoniche degna di rilievo ma con i prospetti gradevolmente movimentati dalla presenza di rientranze e poggiali; lo stato generale di manutenzione è pessimo sia relativamente ai prospetti che alla copertura ma su questo argomento meglio sarà riferito nel prosieguo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1478, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

Nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto della Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'eshaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, conseguentemente nell'esposizione dei

ASTE GIUDIZIARIE

criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:

- in una separata trattazione, a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;
- appresso invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati e più precisamente:

§ STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di settembre dell'anno 2025 nella fascia comprensoriale di Marassi e località vicinali, con destinazione d'uso e similari caratteristiche peculiari (cfr. con elenco allegati).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con elenco allegati), di cui la prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il metodo statistico della regressione lineare monoparametrica, da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i to-tali arrotondati ai 100 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:

$$Vm1 = 82 \text{ m}^2 * 1.439,00 \text{ €/m}^2 = 118.000,00 \text{ €}$$

§ STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:

o R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 550 € (presunto)
- canone annuo: 6.600,00 €

o S = spese annue onnicomprensive:

- SA = spese di amministrazione ordinaria:
 - spese totali di amministrazione ordinaria: 826,00 € (come da ultimo riparto ordinario);
 - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- Si = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
 - spese per imposte dirette: 21%
 - spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a circa 1.085,6 €/anno, incidendo da sola per il 16,4% sul reddito annuo lordo
 - spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
 - complessivamente: circa 38,0%

- r = rischi di sfitto ed inesigibilità: 2,0% (medio)

$$S = \{[826,00 - (826,00 * 85\%)] + [6.600,00 * (38,0 + 2,0)\%]\} = 2.763,90 \text{ €}$$

o t = saggio di capitalizzazione:

- Eum: tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 3,50% (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)
- spread: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: circa 1,0-1,5%;
- vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso, si assume per i successivi calcoli t=3,50%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato

“a nuovo corrente” (con i totali arrotondati):

$$Vm2 = [(6.600,00 - 2.763,90) : 0,035] = 109.600,00 \text{ €}$$

Stima perfettamente conforme a quella diretta comparativa

§ STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 28,0, si determina:

$$Vm3 = [(6.600,00 - 2.763,90) * 28,0] = 107.400,00 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con elenco allegati):

- rendita = 923,17 €
- categoria: A/3

si determina:

$$Vm4 = (923,17 * 120 * 1,05) = 116.319,42 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta perfettamente in linea con quello derivante dal mero calcolo fiscale, sintomo evidente di una classificazione catastale congrua con l'effettiva tipologia dell'immobile.

§ VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con elenco allegati).

Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito nonché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: Genova
- Comune: Genova
- Fascia/zona: Semicentrale (Marassi-Viale Centurione Bracelli)
- Codice di zona: C03
- Microzona catastale: n° 74
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- Destinazione prevalente: residenziale
- Classificazione secondo lo stato di conservazione: normale

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con elenco allegati) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 1.250,00 €/m² - max. 1.850,00 €/m², ed assumendo a riferimento quello medio, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$Vm5 = (1.550,00 * 82) = 127.100,00 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m2} + V_{m3} + V_{m4} + V_{m5}):5] = (118.000,00+109.600,00+107.400,00+116.319,42+127.100,00):5 = 115.700,00 \text{ €}$$

§ OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- n1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 90%
- n2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (di fatto nessuna in particolare) = 100%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 115.700,00 * 90 \% * 100 \% = 109.915,00 \text{ € che si arrotonda a } 110.000,00 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Viale Centurione Bracelli, civ. 1, interno 10, piano 3°	82,15 mq	1.339,01 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
Valore di stima:					€ 110.000,00

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 107.000,00

A completezza di informazione per gli interessati all'acquisto dell'immobile pignorato, si precisa quanto segue:

a) con assemblea straordinaria in data 30 maggio 2025, sono già stati deliberati ed assegnati significativi lavori di manutenzione straordinaria relativi alla messa in sicurezza della copertura e dei prospetti nonché di miglioramento dell'efficienza energetica del condominio, per complessivi circa 1.162.000 € (IVA compresa), di

cui circa 26.000 € (IVA compresa) risultano in capo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

b) allo stato delle conoscenze dello scrivente risultano pregresse rate di amministrazione ordinaria rimaste insolute pari a circa 1.640 €.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casamassima Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in versione privacy (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visua storica catastale (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 24/05/2010)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di precedente provenienza (Notaio Voiello 28-02-05) (Aggiornamento al 28/02/2005)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di precedente provenienza (Notaio Voiello 22-02-05) (Aggiornamento al 22/02/2005)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto di abitabilità (Aggiornamento al 31/03/1981)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiami dottrinali di tecnica estimativa (Aggiornamento al 17/10/2025)

- ✓ N° 12 Altri allegati - Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Grafico rappresentativo della stima con metodo statistico (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Aggiornamento al 17/10/2025)

