

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Sirito Emiliana, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 252/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.273,75.....	14

All'udienza del 24/07/2025, il sottoscritto Dott. Sirito Emiliana, con studio in Via Cesare Cabella 22b interno 7 - 16122 - Genova (GE), email sirito.emiliana@gmail.com, PEC emiliana.sirito@personalpec.me, Tel. 3441400101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 LA SPEZIA, edificio 4, scala -, interno 10, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.41247,8.89389)

Via La Spezia è una traversa di Via Cantore, arteria principale di scorrimento del Quartiere di Sampierdarena, nella periferia ovest della città.

L'edificio di cui fa parte l'alloggio è una costruzione della fine degli anni 50 del secolo scorso, dotata di ascensore ed in buone condizioni manutentive. L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da: ingresso, tre vani utili, soggiorno con annessa cucina abitabile, servizio, due dispense e poggiolo. L'esposizione è sul retro del palazzo, la luminosità è discreta e la rumorosità scarsa. Lo stato di manutenzione è buono. Il riscaldamento è centralizzato. L'appartamento è al momento occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LA SPEZIA, edificio 4, scala -, interno 10, 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era di stato libero.

CONFINI

L'immobile confina con: appartamento interno 6, vano scale, appartamento interno 9, muri perimetrali su distacco Salita Salvator Rosa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	101,49 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	3,05 m	2
Abitazione	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				117,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici nette dei singoli vani e del poggiolo, dall'ingresso procedendo in senso orario :

Ingresso: mq 7,93
Ripostigli: mq 2,94
Sala: mq 16,15
Camera: mq 12,52
Corridolo: mq 17,61
Soggiorno/cucina: mq 20,89
Servizio: mq 5,19
Camera: mq 18,26
Poggiolo: mq 15,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2015 al 13/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 85, Sub. 21, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 990,31 Piano 2
Dal 15/06/2018 al 20/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 85, Sub. 21, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 990,31 Piano 2

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	40	85	21	3	A2	2	6,5	119 mq	990,31 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive per essere stato oggetto di ristrutturazione nel 2018.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è una costruzione in cemento armato risalente alla fine degli anni '50 del secolo scorso, con tetto a lastrico, ascensore ed impianto di riscaldamento centralizzato. Le facciate, il tetto ed i poggioli sono stati oggetto di recente ristrutturazione. L'appartamento ha subito un rifacimento nel 2018 e si presenta in buone condizioni di manutenzione. I serramenti interni sono in pvc a doppio vetro. I caloriferi sono ancora quelli originali. Pavimenti in graniglia e piastrelle di gres in bagno. Porte in legno laccato originali, porta caposcala in

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla sua compagna e dai due figli di 14 e 19 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2003 al 29/07/2016	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO CHIAVASSA IN GENOVA	18/11/2003	16871	871
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	24/11/2003		26270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2016 al 21/09/2018	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/07/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	04/07/2017		15541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI GENOVA	02/03/2017	539	9990
Dal 21/09/2018 al 20/12/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPREVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARSANO CARLO	21/09/2018	4774	3855

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GENOVA	16/10/2018	34252	25873
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA	16/10/2018	21201	

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.

A seguito della morte del Sig **** Omissis **** (29/07/2016), in data 02/03/2017 è stata presentata Denuncia di Successione all'Agenzia delle Entrate di Genova (Numero 539, Volume 9990), successivamente trascritta a Genova in data 4/07/2017, RP n. 1454.

In data 12 aprile 2017, al numero di RP 8229, è stata trascritta a Genova accettazione tacita di eredità contro il predetto de cuius, ed a favore degli eredi **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 16/10/2018

Reg. gen. 34253 - Reg. part. 5219

Quota: 95000

Importo: € 95.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: MARSANO NOTAIO IN GENOVA

Data: 21/09/2018

N° repertorio: 4775

N° raccolta: 3856

Note: Ora BPER BANCA SPA. Alla data del 31/12/2025, in base al piano di ammortamento di detto mutuo, il capitale residuo ammonta ad Euro 75.982,00

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO

Iscritto a GENOVA il 31/01/2022

Reg. gen. 2968 - Reg. part. 433

Importo: € 91.029,00

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

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.514,73
Data: 28/01/2022
N° repertorio: 7064
N° raccolta: 4822

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO il 07/07/2025

Reg. gen. 2349 - Reg. part. 18626

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

Contro **** Omissis ****

Note: La quota aggiornata del debito nei confronti del Condominio di Via La Spezia 4 ammonta ad Euro 13.279,02, in conto spese ordinarie e straordinarie. Le spese dell'esercizio 2023/2024 e 2024/2025 (queste ultime saranno deliberate in sede di Assemblea Ordinaria il prossimo 7 gennaio 2026) ammontano complessivamente ad Euro 2.086,07. Il restante ammontare del debito condominiale, sino alla concorrenza di Euro 13.279,02, si riferisce a spese degli esercizi ordinari precedenti (a partire da quello 2020/2021) ed a varie voci di spesa in conto straordinarie (rifacimento tetto facciate poggiali intercapedine e compenso amministratore). Vedi allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3 - Assetto Urbanistico, il caseggiato di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici:

Via La Spezia 4, sezione D, foglio 40, mappale terreni 85, mq 1.149:

Categoria: Ambito di Conservazione.

Tipo: Ambito del Territorio Urbano.

Sigla: AC-IU

Descrizione: Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico.

Vincoli: non presenti.

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. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche sul portale del Comune di Genova non è stato reperito il decreto di abitabilità. L'edificio è stato ultimato alla fine degli anni '50.

In data 23/07/2018 è stata presentata all'Ufficio Edilizia del Comune di Genova la pratica n.6812/2018 per la regolarizzazione edilizia delle opere interne effettuate successivamente al 17/03/1985 e prima del 01/01/2005. In data 25/06/2018 era stato presentato al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Genova, l'aggiornamento planimetrico relativo, protocollato con il n. GE/0094532.

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'attestazione di prestazione energetica è stata aggiornata a seguito dei recenti lavori di efficientamento energetico effettuati nell'edificio.

Attestato di prestazione energetico n. 1216 del 15 gennaio 2026

Certificatore: Ing. Gaggero Alessandro, n. 2842

Classe energetica : "B" 40,68 kWh/mqanno

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.086,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.194,40

L'immobile interno 10 fa parte del Condominio di Via La Spezia 4 e 6 (due portoni, un unico corpo di fabbrica)

Millesimi generali: 14,10 su 536

Millesimi Luce scale: 16,34 su 601

Millesimi pulizia scale: 16,30 su 630

Millesimi ascensore: 12,44 su 629

Millesimi riscaldamento: 18,49 su 614.

Al 15 dicembre 2025 il debito in conto spese straordinarie, tra cui il rifacimento di tetto, poggiali e facciata con bonus 110%, 90% e 50 % ammontava ad Euro 4.194,40.

Il debito in conto spese ordinarie, a partire dall'esercizio 2020/2021 e comprensivo degli acconti spese per l'esercizio 2024/2025 ammonta ad Euro 9.084,62, aggiornato al 15 dicembre 2025.

Amministratore pro-tempore del Condominio di Via La Spezia 4 e 6: **** Omissis ****

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 LA SPEZIA, edificio 4, scala -, interno 10, piano 2
Via La Spezia è una traversa di Via Cantore, arteria principale di scorrimento del Quartiere di Sampierdarena, nella periferia ovest della città. L'edificio di cui fa parte l'alloggio è una costruzione della fine degli anni 50 del secolo scorso, dotata di ascensore ed in buone condizioni manutentive. L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da: ingresso, tre vani utili, soggiorno con annessa cucina abitabile, servizio, due dispende e pogggiolo. L'esposizione è sul retro del palazzo, la luminosità è discreta e la rumorosità scarsa. Lo stato di manutenzione è buono. Il riscaldamento è centralizzato. L'appartamento è al momento occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 85, Sub. 21, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 123.637,50

Per effettuare la presente valutazione verrà utilizzato il sistema di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i quali sono noti gli apprezzamenti del mercato.

Di seguito le valutazioni fornite dalle fonti istituzionali:

- OMI-Osservatorio Mobiliare Italiano: primo semestre 2025

Zona C22 - Semicentrale/Cantore TU.A.(Via N.d'Aste-Via Monti-Via Balbi Piovera-Villa Scassi-Piazza Montano)

Abitazioni civili: da € 710,00 ad € 1.050,00 a metro quadrato.

- Borsino Immobiliare: novembre 2025, stessa zona OMI

Abitazioni prima fascia: da € 902,00 ad € 1.402,00 a metro quadrato

Abitazioni fascia media: da € 549,00 ad € 847,00 a metro quadrato

- Web ed agenti immobiliari di zona: dicembre 2025

App.ti siti in Via La Spezia, stesso civico;prezzi di offerta: da € 984,00 ad € 1.262,00.

OMI -Valori immobiliari dichiarati- sono i prezzi estratti dagli atti di compravendita di case simili a quella di interesse per superficie, ubicazione e categoria catastale, registrati tra gennaio 2024 e agosto 2025 in un'area limitrofa all'immobile di interesse, in un raggio di 100 metri): da Euro 911,00 ad Euro 1.116,00.

L'immobile è situato nella prima parte di Via La Spezia, nelle immediate vicinanze di Via Cantore, in una zona ben servita da mezzi pubblici, servizi e negozi di vicinanza. L'affaccio sul retro dello stabile ne penalizza l'esposizione e la luminosità, garantendo tuttavia una maggiore tranquillità.L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, così come l'edificio, oggetto di recente ristrutturazione nelle sue parti comuni esterne. La metratura è generosa ed il pogggiolo garantisce uno sbocco esterno funzionale.

A seguito dei lavori di efficientamento eseguiti nell'edificio, le unità abitative che lo compongono hanno potuto usufruire di un importante miglioramento dal punto di vista del risparmio energetico, portando la loro classe energetica a "B".

Per le ragioni sopra esposte si ritiene di attribuire al bene oggetto di procedura un prezzo al metro

quadrato pari ad Euro 1.050.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA LA SPEZIA, edificio 4, scala -, interno 10, piano 2	117,75 mq	1.050,00 €/mq	€ 123.637,50	100,00%	€ 123.637,50
Valore di stima:					€ 123.637,50

Valore di stima: € 123.637,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 111.273,75

Partendo dal valore attribuito al bene pari ad Euro 123.637,50, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento pari al 10% motivata dalla presenza di un debito derivante da mutuo fondiario, contratto dall'esecutato nel 2018 per un capitale originario di Euro 95.000,00 e dell'ipoteca amministrativa Agenzia delle Entrate gravante sul bene per un importo di Euro 91.029,00, iscritta nel 2022.

Il valore di stima definitivo del bene pertanto ammonta ad Euro 111.273,75 (centoundicimiladuecentosettantatre/75)

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 21/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Sirito Emiliana

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI MUTUO (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA ISCRIZIONE ADE (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALI (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE 10 SETT 25 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE ACCESSO 25 SETT 25 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PRATICA EDILIZIA (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DEBITO CONDOMINIALE AL 15 12 25 (Aggiornamento al 15/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO VIA LA SPEZIA 4 10 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE 15 01 2026 (Aggiornamento al 21/01/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LA SPEZIA, edificio 4, scala -, interno 10, piano 2
Via La Spezia è una traversa di Via Cantore, arteria principale di scorrimento del Quartiere di Sampierdarena, nella periferia ovest della città. L'edificio di cui fa parte l'alloggio è una costruzione della fine degli anni 50 del secolo scorso, dotata di ascensore ed in buone condizioni manutentive. L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da: ingresso, tre vani utili, soggiorno con annessa cucina abitabile, servizio, due dispense e poggiolo. L'esposizione è sul retro del palazzo, la luminosità è discreta e la rumorosità scarsa. Lo stato di manutenzione è buono. Il riscaldamento è centralizzato. L'appartamento è al momento occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 85, Sub. 21, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3 - Assetto Urbanistico, il caseggiato di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici: Via La Spezia 4, sezione D, foglio 40, mappale terreni 85, mq 1.149; Categoria: Ambito di Conservazione. Tipo: Ambito del Territorio Urbano. Sigla: AC-IU
Descrizione: Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico. Vincoli: non presenti.

Prezzo base d'asta: € 111.273,75

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.273,75**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA LA SPEZIA, edificio 4, scala -, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 85, Sub. 21, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	117,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive per essere stato oggetto di ristrutturazione nel 2018.		
Descrizione:	Via La Spezia è una traversa di Via Cantore, arteria principale di scorrimento del Quartiere di Sampierdarena, nella periferia ovest della città. L'edificio di cui fa parte l'alloggio è una costruzione della fine degli anni 50 del secolo scorso, dotata di ascensore ed in buone condizioni manutentive. L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da: ingresso, tre vani utili, soggiorno con annessa cucina abitabile, servizio, due dispense e poggiolo. L'esposizione è sul retro del palazzo, la luminosità è discreta e la rumorosità scarsa. Lo stato di manutenzione è buono. Il riscaldamento è centralizzato. L'appartamento è al momento occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla sua compagna e dai due figli di 14 e 19 anni.		