

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Sirito Emiliana, nell'Esecuzione Immobiliare 262/2025 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 262/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.700,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 28/08/2025, il sottoscritto Dott. Siritto Emiliana, con studio in Via Cesare Cabella 22b interno 7 - 16122 - Genova (GE), email siritto.emiliana@gmail.com, PEC emiliana.siritto@personalpec.me, Tel. 3441400101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2025 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 PIOMBELLI, edificio 20, scala -, interno 10, piano 5 (Coord. Geografiche: 44.433, 8.897)

Immobile di civile abitazione posto nel quartiere di Certosa, periferia nord di Genova, nella prima metà di Via Piombelli. IL palazzo è un costruzione popolare in buone condizioni di manutenzione. Si accede al portone del civico 20 per mezzo di scalinata in muratura di circa 15 gradini. L'alloggio si trova al quinto piano senza ascensore. E' composto da: un ingresso/salotto, due camere da letto ampie, una cucina abitabile, un servizio. Non ha spazi esterni. La vista è sulla strada e sui palazzi circostanti. La luminosità è buona, l'esposizione è sud/est-nord ovest. Le condizioni di manutenzione sono buone. Il riscaldamento è autonomo con calderina. Attualmente l'immobile è occupato da inquilini con contratto annuale transitorio in scadenza il 31 dicembre 2025.

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) - VIA PIOMBELLI, edificio 20, scala -, interno 10, piano 5

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, partendo da nord ed in senso orario con:vano scale ed appartamento interno 9, distacco su Via Piombelli, appartamento facente parte del confinante civico 22, muri perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	63,23 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,97 m	5
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette dei singoli vani sono le seguenti:

Sala di ingresso: mq 15,97

Stanza matrimoniale: mq 16,53

Stanza singola: mq 12,13

Cucina: 14,19

Servizio: mq 4,41

Totale superficie netta: mq 63,23

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 149, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 149, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 04/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 149, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 278,87 Piano 5

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'immobile è quella originaria, presentata agli Uffici Tecnici Erariali in data 02/11/1939. A seguito di sopralluogo effettuato in data 26 settembre 2025, sono state riscontrate le seguenti difformità dello stato dei luoghi rispetto all'elaborato planimetrico :

Larghezza del locale adibito a servizio igienico difforme. Nella realtà il servizio ha una larghezza maggiore di 22 centimetri rispetto a quella rilevata nella piantina (che è di 0,95 centimetri). La larghezza della cucina risulta in pianta di 455 centimetri mentre nella realtà è pari a 433 centimetri. La tramezza tra cucina e bagno è stata quindi traslata per allargare il servizio igienico e permettere la posa in opera di un piatto doccia semicircolare. Tale variazione non ha comportato alterazioni della volumetria complessiva, nè ha inciso sulla struttura e sulla destinazione d'uso dei locali.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio di cui al civico 20 di Via Piombelli si presenta in buone condizioni di manutenzione con facciate e tetto rifatti da non molti anni. L'alloggio al suo interno si trova in buone condizioni di manutenzione, essendo stato oggetto di restauro in epoca recente. Sono presenti nella cucina alcune velature nell'intonaco del muro lato ovest derivanti da una perdita pregressa, ora risolta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il caseggiato è una costruzione risalente ai primi anni del secolo scorso, di tipo popolare. Nell'appartamento, le rifiniture sono moderne: pavimenti in gres, persiane e finestre (a vetro singolo) in pvc. Impianto di riscaldamento autonomo con calderina posta in cucina e radiatori (scaldasalviette in bagno). Porta caposcala in legno con serrature di rinforzo. Impianti funzionanti e presumibilmente a norma, ma non certificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2025
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo, 26 settembre 2025, l'immobile risultava occupato dal Signor **** Omissis **** e dalla sua famiglia, costituita dalla moglie e dalla figlia. Il contratto stipulato è ad uso transitorio di 12 mesi di durata, non rinnovabile e con scadenza il 31 dicembre 2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il canone di locazione mensile è comprensivo dell'acconto spese di amministrazione ordinaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1981 al 30/05/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO UMBERTO MORELLO IN GENOVA	14/10/1981	20744	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		GENOVA	03/11/1981	24353	18142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	26/10/1981	20292	
Dal 30/05/2006 al 04/11/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORENZO AMSELMI IN GENOVA	30/05/2006	48640	11345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	06/06/2006	28011	16780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 06/06/2006
Reg. gen. 28012 - Reg. part. 6842
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: ANSELMi LORENZO
Data: 30/05/2006
N° repertorio: 4846111346
- **SURROGAZIONE ART 8 COMMA 2 DL 7/2007** derivante da ATTO DI SURROGA
Iscritto a GENOVA il 01/07/2009
Reg. gen. 20863 - Reg. part. 2439

Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.560,00
Rogante: NOTAIO GALLIONE IN GENOVA
Data: 30/10/2008
N° repertorio: 50163
N° raccolta: 4352

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 10/07/2025
Reg. gen. 24041 - Reg. part. 19042
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'importo del precetto, alla data della trascrizione era di Euro 120.189,21.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3, il caseggiato di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici:
Via Piombelli 20, al Catasto Terreni contraddistinto con il foglio 36, particella 149.
Categoria: Ambito di Riqualificazione
Tipo: Ambito del territorio Urbano
Sigla: AR-UR
Nessun vincolo rilevato

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.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di rilascio.
Non è stato reperito decreto di agibilità, in quanto l'edificio risale ai primi anni del 1900.

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.

La difformità riscontrata si riferisce allo spostamento di circa 22 centimetri del tramezzo esistente tra servizio e cucina, finalizzato all'allargamento del bagno ed alla installazione di un piatto doccia semicircolare. Da ricerche sul sito del Comune di Genova, non è stata reperita alcuna pratica in merito. Si potrà regolarizzare la difformità, di piccola entità, con una CILA in sanatoria ed un aggiornamento catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 820,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 878,12

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Millesimi di proprietà: 93,37

Millesimi di proprietà escusi civici rossi: 93,37

Millesimi scale: 143,94

Spese antenna ed acqua: in parti uguali

Al 30 Ottobre 2025 sussisteva un credito a favore del condominio pari ad euro 458,12, in conto spese ordinarie.

Al momento non ci sono spese straordinarie deliberate, nè lavori in corso di realizzazione.

Amministratore pro tempore del Condominio di Via Piombelli 20: **** 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 PIOMBELLI, edificio 20, scala -, interno 10, piano 5
Immobile di civile abitazione posto nel quartiere di Certosa, periferia nord di Genova, nella prima metà di Via Piombelli. IL palazzo è un costruzione popolare in buone condizioni di manutenzione. Si accede al portone del civico 20 per mezzo di scalinata in muratura di circa 15 gradini. L'alloggio si trova al quinto piano senza ascensore. E' composto da: un ingresso/salotto, due camere da letto ampie, una cucina

abitabile, un servizio. Non ha spazi esterni. La vista è sulla strada e sui palazzi circostanti. La luminosità è buona, l'esposizione è sud/est-nord ovest. Le condizioni di manutenzione sono buone. Il riscaldamento è autonomo con calderina. Attualmente l'immobile è occupato da inquilini con contratto annuale transitorio in scadenza il 31 dicembre 2025.

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

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 D49 - Periferica- Rivarolo-TU.M.(Via Jori-Via Vezzani-Via Canepari)

Abitazioni di tipo economico: da € 610,00 ad € 900,00 a metro quadrato.

- Borsino Immobiliare: ottobre 2025, stessa zona OMI

Abitazioni seconda fascia: da € 531,00 ad € 698,00 a metro quadrato

- Web ed agenti immobiliari di zona: ottobre 2025

App.ti siti in Via Piombelli, vari civici (prezzi di offerta): da € 690,00 ad € 1.111,00.

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 luglio 2025 in un'area di 200 metri intorno al civico di interesse: da Euro 365,00 ad Euro 690,00.

L'immobile è situato nell'ultima parte pianeggiante della Via. Le possibilità di posteggio sono discrete, i servizi ed i negozi di vicinanza si trovano a qualche centinaio di metri, in Via Canepari e Via Jori. L'accesso al caseggiato ed all'appartamento risulta poco agevole a causa della rampa di accesso al condominio e dai cinque piani senza ascensore. L'alloggio è ben distribuito, luminoso ed in buone condizioni di manutenzione. In questo momento e sino a fine anno l'immobile è locato con un canone mensile che ammonta, al netto delle spese di amministrazione, ad Euro 430,00.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene di attribuire al bene un valore al metro quadrato pari ad Euro 650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA PIOMBELLI, edificio 20, scala -, interno 10, piano 5	68,00 mq	650,00 €/mq	€ 44.200,00		
Valore di stima:					€ 0,00

Valore di stima: € 44.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 42.700,00

Dal valore di stima iniziale dell'immobile (Euro 44.200,00) è stata detratta una somma pari ad Euro 1.500,00 per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale relative alla lieve difformità presente nella distribuzione interna dei vani.

Il valore finale di stima ammonta ad Euro 42.700,00 (quarantaduemilasettecento/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 11/11/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO CPV 30 05 2006 (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DO SOPRALLUOGO DESERTO (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE 26 09 2025 (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE 9 09 2025 (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA VIA PIOMBELLI 20 INT 10 (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA IPOTECARIA AL 11 11 25 (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 11/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PIOMBELLI, edificio 20, scala -, interno 10, piano 5

Immobile di civile abitazione posto nel quartiere di Certosa, periferia nord di Genova, nella prima metà di Via Piombelli. IL palazzo è un costruzione popolare in buone condizioni di manutenzione. Si accede al portone del civico 20 per mezzo di scalinata in muratura di circa 15 gradini. L'alloggio si trova al quinto piano senza ascensore. E' composto da: un ingresso/salotto, due camere da letto ampie, una cucina abitabile, un servizio. Non ha spazi esterni. La vista è sulla strada e sui palazzi circostanti. La luminosità è buona, l'esposizione è sud/est-nord ovest. Le condizioni di manutenzione sono buone. Il riscaldamento è autonomo con calderina. Attualmente l'immobile è occupato da inquilini con contratto annuale transitorio in scadenza il 31 dicembre 2025.

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, il caseggiato di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici: Via Piombelli 20, al Catasto Terreni contraddistinto con il foglio 36, particella 149. Categoria: Ambito di Riqualificazione Tipo: Ambito del territorio Urbano Sigla: AR-UR Nessun vincolo rilevato

Prezzo base d'asta: € 42.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 262/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.700,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PIOMBELLI, edificio 20, scala -, interno 10, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	68,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui al civico 20 di Via Piombelli si presenta in buone condizioni di manutenzione con facciate e tetto rifatti da non molti anni. L'alloggio al suo interno si trova in buone condizioni di manutenzione, essendo stato oggetto di restauro in epoca recente. Sono presenti nella cucina alcune velature nell'intonaco del muro lato ovest derivanti da una perdita pregressa, ora risolta.		
Descrizione:	Immobile di civile abitazione posto nel quartiere di Certosa, periferia nord di Genova, nella prima metà di Via Piombelli. IL palazzo è un costruzione popolare in buone condizioni di manutenzione. Si accede al portone del civico 20 per mezzo di scalinata in muratura di circa 15 gradini. L'alloggio si trova al quinto piano senza ascensore. E' composto da: un ingresso/salotto, due camere da letto ampie, una cucina abitabile, un servizio. Non ha spazi esterni. La vista è sulla strada e sui palazzi circostanti. La luminosità è buona, l'esposizione è sud/est-nord ovest. Le condizioni di manutenzione sono buone. Il riscaldamento è autonomo con calderina. Attualmente l'immobile è occupato da inquilini con contratto annuale transitorio in scadenza il 31 dicembre 2025.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **SURROGAZIONE ART 8 COMMA 2 DL 7/2007** derivante da ATTO DI SURROGA

Iscritto a GENOVA il 01/07/2009

Reg. gen. 20863 - Reg. part. 2439

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.560,00

Rogante: NOTAIO GALLIONE IN GENOVA

Data: 30/10/2008

N° repertorio: 50163

N° raccolta: 4352

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 10/07/2025

Reg. gen. 24041 - Reg. part. 19042

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'importo del precetto, alla data della trascrizione era di Euro 120.189,21.