

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 310/2025 del R.G.E.

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	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 310/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.802,50	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 12/09/2025, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com, PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Campo Poggio 2B, interno 6

DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, distinto con l'interno 6 del civ. 2B di Via Campo Poggio in Serra Riccò (GE), composto di quattro vani e mezzo catastali e articolato in ingresso/soggiorno e bagno al piano primo, due camere e bagno al piano secondo

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Campo Poggio 2B, interno 6

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'appartamento confina al P1 con distacco su vano scala, vano scala, muri perimetrali su distacco Fig. 13 part. 1619 NCT, appartamento sub. 51; al P2 con vano scala, muri perimetrali su distacco Fig. 13 part. 1619 NCTo, appartamento sub. 51.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,70 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2012 al 15/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 1619, Sub. 38 Categoria F3
Dal 15/10/2013 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 1619, Sub. 52 Categoria A2
Dal 16/07/2015 al 17/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 1619, Sub. 52 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 581,01 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1619	52		A2	2	4,5	79 mq	581,01 €	1-2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scala che collega il P1 al P2 è difforme da quella rappresentata agli atti dell'Agenzia delle Entrate. Sussiste necessità di regolarizzazione e/o rimessa in pristino.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ma da ultimare.

PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni e condominiali, nonché ai diritti e obblighi dei condomini, si rimanda al Regolamento di Condominio dep. agli atti not. A. Noli rep. 62036 del 27/06/2013 e del not. M. Beranger del 10/12/2014 rep. 4508.

Si allega regolamento condominiale e altra documentazione fornita dall'amministrazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato più ampio ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con tamponamento in muratura in blocchi di laterizio. Dotazioni comuni: impianto citofonico, ascensore, impianto di riscaldamento centralizzato.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione e, all'atto del sopralluogo effettuato, erano in corso lavori di realizzazione delle finiture, come illustrato nella documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2012 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. E. Casalino	16/07/2015	41045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il fabbricato è stato costruito dalla dante causa dell'attuale esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 10/03/2010

Reg. gen. 7981 - Reg. part. 1507

Quota: Proprietà

Importo: € 5.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.500.000,00

Rogante: not. D. Ferrando

Data: 05/03/2010

N° repertorio: 1067

N° raccolta: 896

Note: In relazione all'iscrizione, dall'atto di compravendita not. E. Casalino rep 41045 del 16/07/2015 (atto di provenienza) si desume che essa era sussistente all'epoca del trasferimento, e "ben nota in quanto oggetto di acollo".

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso per diritto di distanza e passaggio**

Trascritto a Genova il 03/08/1998

Reg. gen. 19727 - Reg. part. 13398

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si unisce nota di trascrizione (All. 9). Formalità gravante sui terreni su cui vennero costruiti i fabbricati di cui fa parte l'immobile.

- **Costituzione di vincolo**

Trascritto a Genova il 12/04/2010

Reg. gen. 11448 - Reg. part. 7680

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Costituzione di servitù non aedificandi sui terreni e i cespiti oggetto dell'operazione edilizia in base alla quale sono stati costruiti i fabbricati insistenti sull'area.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/05/2025

Reg. gen. 17695 - Reg. part. 14072

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 27/08/2025

Reg. gen. 30016 - Reg. part. 23786

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato entro cui si trova l'immobile oggetto di stima è ubicato in ambito RQ-TE del vigente Strumento Urbanistico (PUC Intercomunale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stata autorizzata dal Comune di Serra Riccò con:

- Permessi di Costruire in variante n. 44/2010 - 46/2011 - 60/2011 - 24/2011 - 84/2012 - 02/2013
- Dichiarazione di fine lavori parziale prot. 7609 del 22/07/2014 e domanda di agibilità presentata in data 22/07/2014 prot. 7610, autorizzata con silenzio-assenso (Ved. doc. allegata)

Non è stata reperita agli atti del SUE la variante L.10/91 e la fine lavori L.10/91.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La scala che collega il P1 al P2 è difforme da quella rappresentata agli atti dell'Agenzia delle Entrate. Sussiste necessità di regolarizzazione e/o rimessa in pristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.948,85

Importo spese straordinarie già deliberate: € 116.633,00

Interpellato allo scopo, l'Amministratore del Condominio ha inoltrato la documentazione riprodotta in All. 5 alla presente. Si espone sommatoria delle spese ordinarie esercizio 2023-2024 e 2024-2025 (S.e.o.)

Spese straordinarie relative a quota installazione nuova caldaia come da consuntivo.

Si rimanda alla consultazione degli allegati alla perizia.

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 Serra Riccò (GE) - Via Campo Poggio 2B, interno 6
Appartamento posto ai piani primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, distinto con l'interno 6 del civ. 2B di Via Campo Poggio in Serra Riccò (GE), composto di quattro vani e mezzo catastali e articolato in ingresso/soggiorno e bagno al piano primo, due camere e bagno al piano secondo

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

Valore di stima del bene: € 82.950,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. D2, limitrofa alla zona B1 (centrale, quest'ultima con quotazioni medie inferiori a quelle della zona D1)

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/2, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni civili". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le ultime rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 1050,00/mq ed Euro 1550,00/mq.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie del venduto, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 920/mq allo stato libero.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e considerata la presenza, all'interno dello stesso stabile, di immobili in asta al secondo tentativi di vendita, ritengo equo stimare in Euro 1050,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile e della necessità di completamento, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo

La valutazione sopra esposta tiene implicitamente conto e compendia l'incidenza della necessità di regolarizzazioni di cui si è riferito nel presente elaborato inclusa e il sobbarco delle eventuali spese ordinarie di amministrazione insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via	79,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 82.950,00	100,00%	€ 82.950,00

Campo Poggio 2B, interno 6				
Valore di stima:				€ 82.950,00

Valore di stima: € 82.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 78.802,50

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, fattispecie rispetto alle quali si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

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.

Serra Riccò, li 12/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gennaro Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Restituzione rilievi per calcolo consistenze
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Foto



- ✓ Google maps
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Valori OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - Documenti amministrazione condominiale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Campo Poggio 2B, interno 6
Appartamento posto ai piani primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, distinto con l'interno 6 del civ. 2B di Via Campo Poggio in Serra Riccò (GE), composto di quattro vani e mezzo catastali e articolato in ingresso/soggiorno e bagno al piano primo, due camere e bagno al piano secondo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1619, Sub. 52, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato entro cui si trova l'immobile oggetto di stima è ubicato in ambito RQ-TE del vigente Strumento Urbanistico (PUC Intercomunale).

Prezzo base d'asta: € 78.802,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 310/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.802,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Campo Poggio 2B, interno 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1619, Sub. 52, Categoria A2	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ma da ultimare.		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, distinto con l'interno 6 del civ. 2B di Via Campo Poggio in Serra Riccò (GE), composto di quattro vani e mezzo catastali e articolato in ingresso/soggiorno e bagno al piano primo, due camere e bagno al piano secondo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 10/03/2010

Reg. gen. 7981 - Reg. part. 1507

Quota: Proprietà

Importo: € 5.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.500.000,00

Rogante: not. D. Ferrando

Data: 05/03/2010

N° repertorio: 1067

N° raccolta: 896

Note: In relazione all'iscrizione, dall'atto di compravendita not. E. Casalino rep 41045 del 16/07/2015 (atto di provenienza) si desume che essa era sussistente all'epoca del trasferimento, e "ben nota in quanto oggetto di accollo".

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/05/2025

Reg. gen. 17695 - Reg. part. 14072

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 27/08/2025

Reg. gen. 30016 - Reg. part. 23786

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura