

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Juvara Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 337/2025 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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
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	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 337/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.684,26	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

In data 14/10/2025, il sottoscritto Ing. Juvara Gabriele, con studio in via Montevideo civ. 15/6 - 16129 - Genova (GE), email gabriele.juvara@gmail.com, PEC gabriele.juvara@ingpec.eu, Tel. 330300358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2025 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 Genova (GE) - Via Tonale, 29, interno 7, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Cornigliano, a breve distanza dall'ingresso autostradale di Genova Aeroporto (V. allegato estratto di mappa catastale sub "E").

Il quartiere di Cornigliano è compreso tra le delegazioni di Sampierdarena e Sestri Ponente e si configura come ambito urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato in larga parte da edilizia di tipo economico-popolare, con presenza di servizi di quartiere (attività commerciali, scuole, servizi pubblici) e infrastrutture di collegamento.

L'area in cui è inserito l'immobile presenta una connotazione urbana consolidata, con tessuto edilizio continuo e sufficiente dotazione di servizi essenziali.

L'accessibilità al bene è garantita da Via Tonale, raggiungibile dalla principale arteria di Via Cornigliano, che costituisce asse viario di collegamento locale e di distribuzione del traffico urbano.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Tonale, mediante portone condominiale prospiciente la pubblica via. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano terzo.

L'immobile è esposto su tre lati, Nord, Est e Sud come da planimetria allegata sub "A".

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzata da una distribuzione interna di tipo tradizionale, con accesso dal vano scala condominiale posto in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "H") e Fotografie Allegato "D".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Genova (GE) - Via Tonale, 29, interno 7, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione presente agli atti della procedura, si rileva che la stessa risulta completa e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., risultando depositati i documenti necessari ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva e della stima del compendio immobiliare.

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)

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche effettuate presso i pubblici registri immobiliari, l'immobile risulta intestato al sig. **** Omissis ****, titolare del diritto di proprietà per la quota pari a 1/1.

La titolarità del bene risulta coerente con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, senza rilevare elementi ostativi alla commerciabilità del bene.

Non sono emerse, allo stato delle indagini svolte, situazioni di comproprietà o diritti reali di terzi incompatibili con la piena disponibilità del bene oggetto di esecuzione.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con via Tonale, a Est con distacco, a Sud con distacco e Ovest con scala condominiale e altra unità immobiliare (V. allegato sub "A").

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	143,20 mq	1	143,20 mq	3,20 m	3
Balcone scoperto	5,92 mq	5,92 mq	0,30	1,78 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,30	0,30 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				145,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,28 mq		

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata sulla base del rilievo diretto effettuato in sede di sopralluogo e del confronto con la documentazione catastale disponibile.

La superficie netta dell'abitazione risulta pari a circa mq 125,00, mentre la superficie lorda è pari a circa mq 143,20.

La superficie commerciale (convenzionale) è stata determinata applicando i coefficienti mercantili usualmente adottati nella prassi estimativa, considerando:

coefficiente pari a 1,00 per la superficie principale abitativa;

coefficiente pari a 0,30 per le superfici scoperte (balconi/poggioli).

Ne deriva una superficie convenzionale complessiva pari a circa mq 145,28.

Le altezze interne dei vani principali risultano mediamente pari a circa m 3,20, come desumibile dal rilievo e dalla planimetria disponibile allegato sub "A".

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "H")

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 59, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.142,66 Piano terzo
Dal 08/07/2006 al 27/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 59, Sub. 8, Zc. 1A Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 141 mq Rendita € 910,26 Piano terzo

Dall'esame della cronistoria catastale si rileva che i dati riferiti al periodo a decorrere dal 30/06/1987 sono quelli derivanti dall'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati.

Per il periodo antecedente a tale data non risultano disponibili ulteriori intestazioni catastali informatizzate; tuttavia, sulla base della documentazione notarile acquisita, la proprietà dell'immobile risulta in capo ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sin dall'anno 1973.

I titolari catastali risultano complessivamente coerenti con i titolari reali desumibili dagli atti di provenienza.

VEDERE VISURA STORICA CATASTALE (allegato sub "F")

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	79	59	8	1A	A2	2	7,5	141 mq	910,26 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi si rilevano difformità, consistenti in:

- diversa configurazione del disimpegno, con realizzazione di un locale bagno e di una piccola dispensa;
- modifica della posizione di una porta interna relativa alla camera in prossimità dell'ingresso;
- demolizione di una tramezza tra soggiorno e cucina;
- chiusura di un varco interno in corrispondenza della cucina.

Pertanto, lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale depositata e si rende necessario procedere ad aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA.

VEDERE ALLEGATI SUB "A", "B", "C"

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rilevano difformità interne, consistenti in modifiche distributive (tramezzature e diversa configurazione dei locali). Si rende pertanto necessario aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA.

PRECISAZIONI

Le informazioni contenute nella presente relazione sono state desunte dalla documentazione disponibile agli atti, dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici e dal sopralluogo eseguito.

Alcuni dati, in particolare quelli relativi alla regolarità edilizia e all'epoca di realizzazione delle modifiche interne, non sono stati pienamente accertabili per assenza di documentazione progettuale originaria reperibile presso gli archivi comunali.

PATTI

Non risultano patti o convenzioni opponibili alla procedura che incidano sulla disponibilità del bene. Non è stato possibile accertare il regime patrimoniale del debitore in assenza di specifica documentazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è da ritenersi complessivamente scarso.

Si rileva infatti una diffusa presenza di umidità interna, con formazione di muffe su ampie porzioni di pareti e soffitti, nonché fenomeni di degrado degli intonaci e delle finiture. Le criticità risultano maggiormente evidenti sulle pareti interne perimetrali.

Le finiture interne risultano eterogenee e in parte deteriorate, con presenza di rivestimenti in polistirolo su alcune pareti e soffitti.

Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di risanamento e manutenzione, finalizzati alla risoluzione delle problematiche di umidità e al ripristino delle finiture interne.

Vedere relazione allegata sub "H" e foto allegate sub "D".

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è inserita in fabbricato condominiale le parti comuni sono: il vano scala, l'atrio di ingresso, la copertura, le facciate e gli impianti comuni.

L'accesso al fabbricato avviene mediante portone condominiale prospiciente Via Tonale. Il vano scala è interno, con rampe contrapposte, dotato di pedate e alzate in marmo, pianerottoli in graniglia alla genovese, parapetto in ferro con corrimano in legno.

Le parti comuni si presentano in stato manutentivo complessivamente discreto, mentre le facciate esterne evidenziano condizioni di conservazione mediocri con necessità di interventi manutentivi.

Vedere relazione allegata sub "H" e fotografie allegato sub "D".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civili gravanti sul bene oggetto di stima, fatta salva l'eventuale esistenza di servitù di fatto o non trascritte, non rilevabili dalla documentazione esaminata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare, desunte dal sopralluogo e dalla documentazione allegata (cfr. All. sub "H"), sono riconducibili a fabbricato residenziale plurifamiliare di epoca risalente alla prima metà del Novecento, con struttura tradizionale.

Fondazioni: non direttamente ispezionabili.

Esposizione: tripla, prevalentemente Nord-Est-Sud.

Altezza interna utile: mediamente superiore a m 3,20 nei vani principali.

Strutture verticali e orizzontali: pilastri e travi in c.a., stato manutentivo complessivamente discreto.

Solai: presumibilmente in latero-cemento, non ispezionabili, stato apparentemente discreto.

Copertura: piana.

Manto di copertura: non ispezionabile.

Pareti esterne ed interne: muratura intonacata; internamente finiture eterogenee, con presenza di rivestimenti in polistirolo su alcune pareti e soffitti; stato manutentivo scarso.

Pavimentazione interna: in parte in gres porcellanato (zona nord, cucina e servizi) e in parte in laminato (zona sud).

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in alluminio/PVC, in parte con vetrocamera e in parte con vetro singolo; porte interne di tipo tamburato.

Scale: vano scala condominiale in muratura con gradini rivestiti in marmo, parapetto in ferro e corrimano in legno.

Impianti: impianto elettrico, idrico e termico di tipo autonomo; presenza di caldaia a gas e radiatori in alluminio; non reperite certificazioni degli impianti.

Dotazioni condominiali: atrio e vano scala comuni, facciate e copertura condominiali.

Altro: l'unità immobiliare presenta diffuse problematiche di umidità interna con presenza di muffe e degrado delle finiture, che incidono sullo stato manutentivo complessivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/05/2025
- Scadenza contratto: 30/04/2037
- Scadenza disdetta: 31/10/2036

Stato della causa in corso per il rilascio

nessuna causa risultante dalla documentazione esaminata,

Canone mensile: € 340,00

L'immobile risulta occupato da terzo in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra il debitore esecutato e il sig. **** Omissis ****, con decorrenza dal 01/05/2025 e prima scadenza al 30/04/2037, registrato e trascritto in data 06/05/2025.

Il pignoramento risulta notificato in data 07/07/2025.

Pertanto, il contratto di locazione risulta anteriore al pignoramento e regolarmente trascritto, e deve considerarsi opponibile alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1973 al 08/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Traverso	10/04/1973	179803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	02/05/1973		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2006	**** Omissis ****	Atto notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Biglia Piero	08/07/2006	25645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/07/2006	23069	
		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.

Vedere CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, agli atti, redatta dal Notaio dott Nicolò Tiecco e ispezione ipotecaria allegata sub "I".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 25/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a Genova il 26/01/2010
Reg. gen. 400 - Reg. part. 0
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Notaio Biglia di Saronno Piero
Data: 11/01/2010
N° repertorio: 32499
N° raccolta: 22769
Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 26/01/2010 al n. 400 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore di BANCO DI SAN GIORGIO S.p.A., con sede in Genova (domicilio ipotecario eletto in Genova, Via C.R. Ceccardi n. 1), e contro **** Omissis ****, per l'importo complessivo di € 350.000,00, di cui € 175.000,00 per capitale, a garanzia di mutuo della durata di anni 30, come da atto a rogito Notaio Biglia di Saronno Piero in data 11/01/2010, rep. 32499, racc. 22769.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA ESATTORIALE
Iscritto a GENOVA il 18/03/2019
Reg. gen. 1274 - Reg. part. 0
Quota: 1/1
Importo: € 59.596,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.798,27
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 14/03/2019
N° repertorio: 1274

Note: Ipoteca della riscossione iscritta in data 18/03/2019 al n. 1274 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Genova, Via delle Casaccie n. 1), e contro **** Omissis ****, per l'importo complessivo di € 59.596,54, di cui € 29.798,27 per capitale, derivante da iscrizione ipotecaria esattoriale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973, emessa in data 14/03/2019.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da PIGNORAMENTO

Iscritto a GENOVA il 30/09/2025

Reg. gen. 25473 - Reg. part. 25473

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/09/2025 al n. 25473 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. e contro **** Omissis ****, in forza di atto dell'U.N.E.P. Corte d'Appello di Genova del 25/07/2025 rep. 7534.

Trascrizioni

- **LOCAZIONE ULTRANOVVENALE**

Trascritto a GENOVA il 06/05/2025

Reg. gen. 12244 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Locazione ultranovennale trascritta in data 06/05/2025 al n. 12244 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, in forza di atto a rogito Notaio Marsano Carlo in data 06/05/2025, rep. 14840, racc. 12532.

Trattasi di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva in quanto anteriore al pignoramento e regolarmente trascritto. L'importo indicato è stato determinato moltiplicando il canone annuo per la durata contrattuale.

Oneri di cancellazione

Le suddette formalità risultano gravanti sull'immobile e saranno cancellate, ove previsto, a cura e spese della procedura esecutiva, ad eccezione della locazione opponibile ai terzi, che continuerà a produrre i propri effetti nei confronti dell'aggiudicatario.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 02/10/2025, agli atti, si rileva che l'immobile oggetto di stima risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 26/01/2010 al n. 400 di formalità, a favore di Banco di San Giorgio S.p.A. e contro il sig. **** Omissis ****, per un importo complessivo di € 350.000,00 (di cui € 175.000,00 per capitale), derivante da contratto di mutuo fondiario della durata di anni 30;

- Ipoteca della riscossione iscritta in data 18/03/2019 al n. 1274 di formalità, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, per un importo complessivo di € 59.596,54 (di cui € 29.798,27 per capitale);

- Locazione ultranovennale trascritta in data 06/05/2025 al n. 12244 di formalità, a favore del sig. **** Omissis **** e contro il sig. **** Omissis ****;

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/09/2025 al n. 25473 di formalità, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro il sig. **** Omissis ****.

Le suddette formalità risultano gravanti sull'immobile e saranno cancellate, ove previsto, a cura e spese della procedura esecutiva, ad eccezione della locazione opponibile ai terzi, che continuerà a produrre i propri effetti nei confronti dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PIANO URBANISTICO COMUNALE, l'immobile ricade:

Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AC-US

Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto di stima è parte di fabbricato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, come desumibile dalle caratteristiche costruttive e dalla documentazione disponibile.

Presso il Comune di Genova non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario relativo alla costruzione dell'edificio; è stata effettuata apposita ricerca anche presso l'Archivio Storico comunale, senza esito positivo.

Pertanto, ai fini della presente analisi, l'unico riferimento documentale disponibile è rappresentato dalla planimetria catastale storica depositata nell'anno 1939 (V. All. sub "G").

Dal confronto tra tale planimetria e lo stato attuale dei luoghi si rilevano difformità edilizie, consistenti in modifiche della distribuzione interna, come meglio descritto nei precedenti capitoli (V. All. sub "B" "C").

Alla luce di quanto sopra, l'unità immobiliare non può considerarsi pienamente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

Non è stata reperita documentazione attestante il rilascio del certificato di agibilità.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione allegata sub "H".

- 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.

Dallo stato dei luoghi non risulta corrispondenza con la planimetria catastale storica disponibile, per le difformità distributive interne sopra descritte.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti; pertanto, si presume la necessità di adeguamento degli stessi alla normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.888,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 275,00

Dalla documentazione condominiale acquisita (cfr. bilancio consuntivo 2025 e preventivo 2026 – All. sub “M”), risulta che l'unità immobiliare presenta una situazione debitoria per spese condominiali relative all'esercizio in corso e a quello precedente pari a circa € 1.888,07.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente alla data del decreto di trasferimento.

Le spese condominiali ordinarie risultano mediamente pari a circa € 1.200,00 annui.

Risultano inoltre spese straordinarie già deliberate pari a € 275,00, che resteranno a carico dell'acquirente se deliberate anteriormente al trasferimento.

Il compendio oggetto di stima è costituito da un'unica unità immobiliare ad uso residenziale, non suscettibile di frazionamento funzionale o commerciale, per cui non si ravvisa la necessità di procedere alla formazione di più lotti.

Pertanto, si è ritenuto opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A., trattandosi di cessione effettuata nell'ambito di procedura esecutiva immobiliare relativa a soggetto non operante in regime d'impresa ai fini I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tonale, 29, interno 7, piano 3
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Cornigliano, a breve distanza dall'ingresso autostradale di Genova Aeroporto (V. allegato estratto di mappa catastale sub "E"). Il quartiere di Cornigliano è compreso tra le delegazioni di Sampierdarena e Sestri Ponente e si configura come ambito urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato in larga parte da edilizia di tipo economico-popolare, con presenza di servizi di quartiere (attività commerciali, scuole, servizi pubblici) e infrastrutture di collegamento. L'area in cui è inserito l'immobile presenta una connotazione urbana consolidata, con tessuto edilizio continuo e sufficiente dotazione di servizi essenziali. L'accessibilità al bene è garantita da Via Tonale, raggiungibile dalla principale arteria di Via Cornigliano, che costituisce asse viario di collegamento locale e di distribuzione del traffico urbano. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Tonale, mediante portone condominiale prospiciente la pubblica via. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano terzo. L'immobile è esposto su tre lati, Nord, Est e Sud come da planimetria allegata sub "A". L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzata da una distribuzione interna di tipo tradizionale, con accesso dal vano scala condominiale posto in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica. VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "H") e Fotografie Allegato "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 59, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 75.545,60

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico-comparativo, in coerenza con gli standard estimativi internazionali (International Valuation Standards - I.V.S.), riconducibile al cosiddetto Market Comparison Approach.

Tale metodologia si basa sul confronto tra l'immobile in esame e beni simili oggetto di recenti compravendite o offerte sul mercato, opportunamente analizzate e normalizzate in funzione delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione.

Il parametro di riferimento adottato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare, alla quale viene applicato un valore unitario (€/mq), determinato sulla base di:

- indagini di mercato svolte su immobili comparabili per ubicazione, tipologia e caratteristiche;
- valori desunti da fonti qualificate di settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A., ecc.);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (stato manutentivo, distribuzione interna, finiture, impianti);
- caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, contesto urbano, piano, assenza/presenza di ascensore, ecc.);
- esperienza professionale dello scrivente.

I valori unitari così determinati sono stati opportunamente ponderati tenendo conto delle condizioni specifiche dell'immobile oggetto di stima e dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una domanda selettiva e da una significativa incidenza dello stato manutentivo e delle condizioni generali del bene sul valore finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Tonale, 29, interno 7, piano 3	145,28 mq	520,00 €/mq	€ 75.545,60	100,00%	€ 75.545,60
				Valore di stima:	€ 75.545,60

Valore di stima: € 75.545,60

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e costi professionista	2.500,00	€
Spese condominiali insolute	2.163,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (contratto di affitto ultranovennale)	13.421,00	€

Valore finale di stima: € 53.684,26

Il valore di stima è stato determinato mediante metodo sintetico-comparativo (Market Comparison Approach), sulla base di indagini di mercato e valori desunti da fonti qualificate (OMI, Borsino Immobiliare, ecc.), tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il valore unitario adottato (€/mq 520,00) risulta prudenzialmente inferiore ai valori medi di mercato della zona, in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, della presenza di difformità edilizie, dell'assenza di certificazioni impiantistiche e della mancanza di agibilità.

Sono stati applicati deprezzamenti per:

- assenza di garanzia per vizi ed evizione tipica della vendita giudiziaria;
- costi di regolarizzazione urbanistica e catastale;
- spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.;
- presenza di contratto di locazione ultranovennale opponibile, con riduzione pari al 20% del valore.

Il valore finale tiene conto della ridotta commerciabilità del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente segnala che la presente valutazione è stata effettuata sulla base della documentazione reperita e delle verifiche eseguite.

Non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario dell'immobile, né documentazione attestante il rilascio del certificato di agibilità.

Sono state riscontrate difformità edilizie interne.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale opponibile alla procedura esecutiva.

Le informazioni relative alle spese condominiali sono state desunte dalla documentazione fornita dall'amministratore e potrebbero essere soggette a variazioni alla data del decreto di trasferimento.

Restano salve eventuali ulteriori verifiche che dovessero emergere in sede di trasferimento del bene.

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 29/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Juvara Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - ALLEGATO "D"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO "A" RILIEVO STATO ATTUALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO "B" - ELABORATO GRAFICO SOVRAPPOSIZIONE CON PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO "C" - PLANIMETRIA CON INDICAZIONI DIFFORMITÀ EDILIZIE
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO "E"
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO "F"
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO "G"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO "H" - RELAZIONE DI STIMA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO "I" - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO "L" - CONTRATTO LOCAZIONE



- ✓ Altri allegati - ALLEGATO "M" - BILANCIO CONSUTIVO E PREVENTIVO CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO "N" - CERTIFICAZIONE NOTARILE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tonale, 29, interno 7, piano 3
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Cornigliano, a breve distanza dall'ingresso autostradale di Genova Aeroporto (V. allegato estratto di mappa catastale sub "E"). Il quartiere di Cornigliano è compreso tra le delegazioni di Sampierdarena e Sestri Ponente e si configura come ambito urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato in larga parte da edilizia di tipo economico-popolare, con presenza di servizi di quartiere (attività commerciali, scuole, servizi pubblici) e infrastrutture di collegamento. L'area in cui è inserito l'immobile presenta una connotazione urbana consolidata, con tessuto edilizio continuo e sufficiente dotazione di servizi essenziali. L'accessibilità al bene è garantita da Via Tonale, raggiungibile dalla principale arteria di Via Cornigliano, che costituisce asse viario di collegamento locale e di distribuzione del traffico urbano. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Tonale, mediante portone condominiale prospiciente la pubblica via. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano terzo. L'immobile è esposto su tre lati, Nord, Est e Sud come da planimetria allegata sub "A". L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzata da una distribuzione interna di tipo tradizionale, con accesso dal vano scala condominiale posto in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica. VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "H") e Fotografie Allegato "D".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 59, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PIANO URBANISTICO COMUNALE, l'immobile ricade:
Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-US
Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico

Prezzo base d'asta: € 53.684,26

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 337/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.684,26

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Tonale, 29, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 59, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A2	Superficie	145,28 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è da ritenersi complessivamente scarso. Si rileva infatti una diffusa presenza di umidità interna, con formazione di muffe su ampie porzioni di pareti e soffitti, nonché fenomeni di degrado degli intonaci e delle finiture. Le criticità risultano maggiormente evidenti sulle pareti interne perimetrali. Le finiture interne risultano eterogenee e in parte deteriorate, con presenza di rivestimenti in polistirolo su alcune pareti e soffitti. Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di risanamento e manutenzione, finalizzati alla risoluzione delle problematiche di umidità e al ripristino delle finiture interne. Vedere relazione allegata sub "H" e foto allegate sub "D".		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Cornigliano, a breve distanza dall'ingresso autostradale di Genova Aeroporto (V. allegato estratto di mappa catastale sub "E"). Il quartiere di Cornigliano è compreso tra le delegazioni di Sampierdarena e Sestri Ponente e si configura come ambito urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato in larga parte da edilizia di tipo economico-popolare, con presenza di servizi di quartiere (attività commerciali, scuole, servizi pubblici) e infrastrutture di collegamento. L'area in cui è inserito l'immobile presenta una connotazione urbana consolidata, con tessuto edilizio continuo e sufficiente dotazione di servizi essenziali. L'accessibilità al bene è garantita da Via Tonale, raggiungibile dalla principale arteria di Via Cornigliano, che costituisce asse viario di collegamento locale e di distribuzione del traffico urbano. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Tonale, mediante portone condominiale prospiciente la pubblica via. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano terzo. L'immobile è esposto su tre lati, Nord, Est e Sud come da planimetria allegata sub "A". L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzata da una distribuzione interna di tipo tradizionale, con accesso dal vano scala condominiale posto in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica. VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "H") e Fotografie Allegato "D".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a Genova il 26/01/2010

Reg. gen. 400 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 175.000,00

Rogante: Notaio Biglia di Saronno Piero

Data: 11/01/2010

N° repertorio: 32499

N° raccolta: 22769

Note: Ipoteca volontaria iscritta in data 26/01/2010 al n. 400 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore di BANCO DI SAN GIORGIO S.p.A., con sede in Genova (domicilio ipotecario eletto in Genova, Via C.R. Ceccardi n. 1), e contro **** Omissis ****, per l'importo complessivo di € 350.000,00, di cui € 175.000,00 per capitale, a garanzia di mutuo della durata di anni 30, come da atto a rogito Notaio Biglia di Saronno Piero in data 11/01/2010, rep. 32499, racc. 22769.

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA ESATTORIALE

Iscritto a GENOVA il 18/03/2019

Reg. gen. 1274 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

Importo: € 59.596,54

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.798,27

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 14/03/2019

N° repertorio: 1274

Note: Ipoteca della riscossione iscritta in data 18/03/2019 al n. 1274 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Genova, Via delle Casaccie n. 1), e contro **** Omissis ****, per l'importo complessivo di € 59.596,54, di cui € 29.798,27 per capitale, derivante da iscrizione ipotecaria esattoriale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973, emessa in data 14/03/2019.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da PIGNORAMENTO

Iscritto a GENOVA il 30/09/2025

Reg. gen. 25473 - Reg. part. 25473

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/09/2025 al n. 25473 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. e contro **** Omissis ****, in forza di atto dell'U.N.E.P. Corte d'Appello di Genova del 25/07/2025 rep. 7534.