

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

Creditore procedente

contro

- Debitore esecutato

G.E.: dott. Andrea Balba

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE

Genova, Via G. Buranello 14/15

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Montello 13/6– 16137 GENOVA – Cell. 347.9187021 – Mail: silviaronzitti.arch@gmail.com



LOTTO: appartamento in Genova, via G. Buranello 14/15 - piano secondo.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per 1/1 dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 14, di Via G. Buranello interno 15 e più precisamente:

- appartamento posto al piano secondo composto da: ingresso (**Allegati B.6. e B.7.**), soggiorno (**Allegati B.9., B.10. e B.11.**), n. 5 camere (**Allegati B. 8, B.12., B.13, B.14, B.15 e B.16.**), cucina (**Allegati B.17 e B.18.**), disimpegni (**Allegati B.21., B.22 e B.23.**), bagno (**Allegati B.19 e B.20.**) e n. 2 ripostigli.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: 148,00 mq. (superficie lorda commerciale)

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. $(148,00 \times 1) = 148,00$ mq. (arrotondato per difetto)

1.3 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- ***** , nato in ***** (**) il **/**/**** , per la quota di proprietà di 1/1 con i seguenti dati:
 - Sezione **SAM**, foglio **41**, mappale **72**, sub. **17** – Via G. Buranello 14/15 - piano **secondo** - categoria **A/2** - classe **II°** - consistenza **vani 9,5** - R.C. €. **1.447,37**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 16/11/1939 (**Allegato A.1.**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione di tramezza divisoria tra i due bagni, creazione di un unico ambiente;

- demolizione e ricostruzione di alcune tramezze divisorie interne evidenziate nell'elaborato grafico denominato **Allegato A.3.**

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con Via G. Buranello;
- ad est: con vano scala ed appartamento int. 16;
- a sud: con distacco;
- ad ovest: con distacco;
- sopra: con appartamenti;
- sotto: con appartamenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

zona periferica con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere è densamente popolato e ben servito da attività commerciali.

Collegamenti pubblici:

Il quartiere di Sampierdarena è un importante nodo ferroviario e l'immobile dista 900 metri dalla stazione di Genova Sampierdarena. La zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

*****.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:



- **Ipoteca iscritta a Genova in data 13 ottobre 2021 ai nn. 36886/5587 a favore ***** e contro ***** per la somma di € 190.000,00 a garanzia di mutuo di € 95.000,00 da rimborsare in anni 30, concesso con atto ricevuto dal Dott. Riso Luca, Notaio in Genova, in data 25 febbraio 2008, repertorio n. 5669/4917.**
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 5 agosto 2025 al RPN 4368 a favore ***** e contro *****;**
- **Pignoramento trascritto a Genova il 23 gennaio 2026 al RPN 1624 a favore ***** e contro *****.**

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1.400,00 + (€ 1.000 di sanzione)

4.2.2. di conformità catastale: €. 400,00

Oltre oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Premessa:

La gestione del condominio di Via Buranello 14 -Genova è suddivisa come segue:

- gestione ordinaria per servizi generali (es. ascensore, luci scale, pulizia etc.)
- gestione riscaldamento.

Queste ultime possono sensibilmente variare in base all'utilizzo del servizio.

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3455,00** preventivo gestione 2025/2026 saldato in data 12/02/2026;

- **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna: € 2307,18*;**

- **Spese condominiali scadute (ordinarie) insolute alla data odierna: € 10.331,98** di cui 1.747,00 (riscaldamento) + € 4.187,00 (ordinaria**). + € 4.397,98 (spese legali***);

- **Spese condominiali scadute (straordinarie) insolute alla data odierna: €**

*Trattasi della rateizzazione in corso (5 annualità) per sostituzione caldaia. L'importo si riferisce alle prossime 3 rate (2026-2027-2028).

**Essa include le spese legali sostenute alla data emissione e successiva approvazione rendiconto (30/10/2025).

*** Estratto da comunicazione del 29/01/2026 con Avv. *****, il quale sta seguendo questa pratica condominiale. L'importo finale potrebbe invero essere soggetto a qualche variazione (voci di spesa aggiuntive).

- € 2.597,98 per spese legali pignoramento immobiliare (non ancora richiesto pagamento ad amministrazione alla data odierna 21/04/2026);
- € 1.000,00 per spese notarili di trascrizione pignoramento immobiliare e certificazione (pagato Notaio Clavarino in data 22/01/2026);
- € 800,00 per interessi moratori al 31/01/2026 (non ancora richiesto pagamento ad amministrazione alla data odierna 21/04/2026);

**** L'importo si riferisce alla rata 2 sostituzione caldaia (€ 769,06) + lavori straordinari facciata eseguiti nel 2025 (€ 476,16).

(resoconto alla data del 21/04/2026)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali e precedenti proprietari

Il signor ***** risulta essere l'attuale proprietario dell'immobile in forza dei seguenti titoli:

- per acquisto fattone dalla signora ***** con atto di compravendita a rogito Dott. Luca Rizzo, notaio in Genova, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari in data 5 ottobre 2021 rep. n. 5668/4916, debitamente registrato e trascritto a Genova il 13 ottobre 2021 al RGN 36885 – RPN 28123.

Precedentemente la signora ***** aveva ricevuto l'immobile de quo in forza dei seguenti atti succedutisi nel ventennio:

- compravendita a rogito del Notaio Ercole Lucente allora alla residenza di Genova del 10 aprile 1963. Repertorio n. 31240, debitamente registrata e trascritta a Genova in data 22 aprile 1963 ai numeri 5251/7330, in forza della quale la signora ***** o *****, nata a ***** (oggi *****) il ** ***** acquistò quanto in oggetto;
 - successione della predetta ***** o ***** *****, ***** deceduta "ab intesto" a ***** il *****, lasciando a succederle per legge le due uniche figlie ***** - ***** - e ***** ***** nata a ***** il *****;
- la dichiarazione di successione è stata registrata a Genova in data 9 febbraio 2017 al n. 331 vol. 9990 e trascritta a Genova in data 30 maggio 2017 al R.P.N. 11729; si precisa che in data 28 febbraio 2017 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità al RPN 4197;
- atto di divisione a rogito del Notaio Giorgio Cappetti di Genova del 23 febbraio 2017, repertorio n. 11821, registrato a Genova in data 27 febbraio 2017 al n. 3376 e trascritto a Genova in data 28 febbraio 2017 al RPN 4198 in forza della quale alla predetta ***** ***** è stata assegnata la piena proprietà di quanto in oggetto.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio visure del Comune di Genova e l'archivio storico non hanno prodotto risultati.

Non è stato possibile reperire i progetti del 1915 anno di costruzione dell'immobile.

Non risultano presentate pratiche per opere interne.

Le difformità potranno essere sanate con una pratica CILA in sanatoria e pratica di variazione catastale.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DD n. 2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 03/12/2015 il fabbricato è ricompreso in zona AC-IU (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a terrazzo praticabile
Scale:	ubicazione: interna – condizioni: buone – Ascensore: presente.
Balconi:	non presente

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	marciapiede
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Portone:	serramento in legno - condizioni: buone
Scale:	scale in marmo – condizioni: buone
Porta di ingresso:	in legno a due ante non blindata - condizioni: discrete
Infissi esterni:	finestre in alluminio senza taglio termico vetro doppio, condizioni: buone cassettoni in legno tapparelle in PVC – condizioni buone persiane in alluminio – condizione buone
Infissi interni:	porte in legno - originali
Bagno:	bagno: completo di lavabo, wc, bidet, vasca con doccia.
Pavimenti:	graniglia alla genovese - condizioni: buone piastrelle in ceramica - condizioni: buone (bagno e cucina)
Pareti:	ceramica (bagno e cucina) e tinteggiatura - condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia non a norma
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	impianto di riscaldamento condominiale

E' stato redatto un nuovo **Attestato di Prestazione Energetica** rubricato al n. **15326**, valido fino al **01/06/2031**, l'edificio rientra in **classe F**.

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**11.1. Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare

proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d'asta

Valori OMI (abitazioni civili):

minimo 660,00 €/mq – Massimo 980,00 €/mq (riferiti al 2° semestre 2025) – zona semicentrale.

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 148,00.

(mq. 148,00 x €/mq. 700,00) = €. 103.600,00

Valore dell'immobile: €. 103.600,00 (centotremilaseicento/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%):

Valore a base d'asta per la quota di 1/1:

€. 98.500,00 (novantottomilacinquecento/00) arrotondato per eccesso

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota dell'esecutato è così ripartita:

***** (1/1)

€. 98.500,00 (novantottomilacinquecento/00)

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in data 08/02/2026;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 27/03/2026;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Genova;
- accesso presso l'archivio storico del Comune di Genova;



- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico;
- contatti con l'amministrazione di condominio.

Genova, 15 maggio 2026



L' Esperto

Silvia Ronzitti
(arch. Silvia Ronzitti)

