

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Astarita Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 417/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 417/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 242.522,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

All'udienza del 23/01/2026, il sottoscritto Arch. Astarita Silvia, con studio in Via A.M. Maragliano, 5/10 - 16100 - Genova (GE), email studioastarita.ge@gmail.com, PEC silvia.astarita@archiworldpec.it, Tel. 010 5530016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sori (GE) - via Cairoli, civ. 39, interno 2, piano 1

L'immobile è localizzato a Sori (GE), in via Cairoli civ. 39

Sori è situata a circa 12 km dalla città di Genova e nasce come borgo marinaro nella riviera del levante ligure e, pertanto, caratterizzato da un clima mite tutto l'anno. Il paese, molto vissuto sia d'estate che d'inverno data, appunto, la sua vicinanza con il centro città, è dotato di tutti i servizi primari (scuole d'infanzia e primarie, negozi, farmacie, poste, piscina pubblica, ecc) ed è servita da mezzi pubblici (Bus AMT linea n. 15 e treni) che consentono in una mezz'oretta di raggiungere il centro città.

L'edificio si trova a ridosso del centro, poco distante da esso e dalla spiaggia, raggiungibili a piedi comodamente in 10 minuti. Il parcheggio è comodo in strada nei mesi invernali mentre in estate sicuramente si farà più fatica a trovarne come in tutti i paese di questo tipo.

L'allegata doc fotografica (all. 7) meglio evidenzia la localizzazione.

L'unità immobiliare è situata in un edificio dei primi del 1800, con annesse pertinenze esterne a terrazzo e a giardino.

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.

L'accesso è stato eseguito in 2 momenti diversi:

il primo in data 27 febbraio u.s., alle ore 10,30 ma per problemi personali, il compagno dell'esecutata non si è presentato e, pertanto non è stato possibile accedere all'immobile.

il secondo sopralluogo si è concluso positivamente ed è avvenuto in data 5 marzo u.s. (all. 1 - verbali)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sori (GE) - via Cairoli, civ. 39, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 19/02 e 24/02 2026 u.s. confermano che la situazione è rimasta inalterata da allora (all.2)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata è vedova (all. 4)

CONFINI

L'immobile confina:

A sud e ad est con spazi pertinenziali, a nord con distacco, ad ovest con spazi condominiali, sopra con unità immobiliare piano 2 e sotto con unità immobiliare P.T.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	78,50 mq	1	78,50 mq	3,20 m	1
Terreno agricolo	68,00 mq	68,00 mq	0,15	10,20 mq	0,00 m	
Terrazza	62,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	0,00 m	
Terrazza	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				101,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

dal rilievo eseguito in loco, l'unità immobiliare risulta avere una superficie minore rispetto a quella descritta nella visura catastale, per circa 10 mt. e di questo si è tenuto conto.

Per quanto attiene i terreni e il terrazzo, invece, si sono mantenute le superfici riportate nelle visure catastali per i motivi riportati al capitolo della regolarità edilizia

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1976 al 13/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 75 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) are 02 ca 30
Dal 03/11/1976 al 13/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 75 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) are 02 ca 30
Dal 03/11/1976 al 13/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) are 02,ca 50
Dal 16/12/1981 al 18/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 75, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Piano T Graffato 73 sub 4, 411
Dal 18/01/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 75, Sub. 7 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,28 Piano 1 Graffato 73 sub 6, 411 sub 2
Dal 13/07/1989 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 863 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) are 00, ca 62
Dal 13/07/1989 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 860 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) are 00,68 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,39
Dal 13/07/1989 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 865 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) are 00,ca 04

Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 73, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano 1 Graffato 75 sub7, 411 sub 2
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 75, Sub. 7 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 459,65 Piano 1 Graffato 411 sub 2, 73 sub 6
Dal 09/11/2015 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 411, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 459,65 Piano 1 Graffato 73 sub 6, 75 sub 7

L' ultima data riportata riguarda le visure storiche allegate al fascicolo

Alla data del 16/12/1981 nei dati è menzionato che l'appartamento è posto al Piano T invece che, correttamente, al P.1

Nella situazione degli intestati al 18/01/1984, sono riportati tutti gli intestatari precedenti invece che il solo **** Omissis ****, proprietario dell'immobile dal 1981 (atto Notaio Poli all. 5)

sulla visura è riportata situazione antecedente all'impianto del 1978 (all. 3)

I dati soprariportati relativi al catasto fabbricati derivano da:

16/12/1981 - Voltura d'Ufficio

18/01/1984 - Frazionamento e classamento in atti dal 31/05/1999;

01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario

01/01/1994 - " " "

09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superfici

La situazione degli intestati del mappale 860, al catasto terreni, riporta alcune imprecisioni che non influiscono sull'accertamento della proprietà del cespite in oggetto.

I dati soprariportati relativi al mappale 860 catasto terreni derivano da:

03/11/1976 - Impianto meccanografico

13/07/1989 - Frazionamento (ex mapp. 334)

I dati relativi al mappale 863 catasto terreni derivano da:

03/11/1976 - Impianto meccanografico

13/07/1989 - Frazionamento (ex mapp. 75)

I dati relativi al mappale 865 catasto terreni derivano da:

03/11/1976 - Impianto meccanografico

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	75	7		A4	5	5 vani	88 mq	459,65 €	1	73 sub 6, 411 sub 2

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	860				Seminativo arborato	1	ca 68	0,77 €	0,39 €	
25	863				Ente urbano		00 62			
25	865				Ente urbano		00 04			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono difformità interne all'unità immobiliare (scala e bagno), e relative alla effettiva sistemazione delle pertinenze esterne (giardino, terrazzo e scala di accesso al piano superiore, sotto la quale è presente un piccolo deposito e locale caldaia).

Per riportare graficamente in modo corretto le pertinenze e la scala, occorrerà un rilievo con strumento topografico eseguito da un tecnico

L'aggiornamento catastale per ovviare alle difformità sopra riportate comporterà una spesa compresa tra i 400 e i 600 euro, comprensiva dei rilievi con gli strumenti topografici per le parti esterne e per la scala. Le spese vive per la presentazione sono pari ad (€ 70,00)

PRECISAZIONI

Sebbene il pignoramento sia stato effettuato su n. 4 immobili, si rileva che in realtà trattasi di n. 2 beni poiché 2 di essi da terreni sono passati ad Enti Urbani (paert.lle 863 e 865) e, pertanto, sono legati all'immobile principale. Resta invece a terreno la part.lla. 860.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dalla Signora **** Omissis **** con contratto di comodato ad uso gratuito per 12 mesi a partire dal 1/10/2025, debitamente registrato presso l'Ag. delle Entrate il 24/10/2025 e con scadenza il 30/09/2026 (all.6)

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo(all. 7)

PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio nato sicuramente come villetta unifamiliare, con caratteristiche gradevoli di rifiniture. Il civ. 39 ha esposizione sui 4 fronti e si sviluppa su 3 piani fuori terra, compreso il piano terra. Non è stato reperito alcun progetto originario depositato presso il Comune di Sori.

Da molto tempo l'immobile è frazionato in n. 3 unità immobiliari (ved. atto di divisione all.5) ognuno dotato di accesso indipendente.

L'accesso avviene da un cancelletto pedonale posto in fregio alla via Cairoli, a mezzo di una scala comune che porta sia al piano terra, che al primo piano. Da questo livello parte poi una scala di accesso esclusivo al piano secondo.

All'esterno del cancellino principale si trova la pulsantiera e citofono di foggia vetusta. Le cassette postali in metallo sono posizionate sul muro di contenimento subito dopo l'entrata e, pertanto, il postino deve per forza accedere dal cancellino.

La scala comune è quella originale, in muratura, tipica dell'epoca, in stato manutentivo discreto, mentre la rampa che collega il piano 1 al secondo, anche se sempre in muratura, è di più recente fattura benché non sia stato trovato nulla che ne attesti l'epoca di realizzazione

Nell'insieme, internamente ed esternamente, il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo (all.7 - doc fotografica)

Non ci sono parcheggi nè posti auto condominiali; il parcheggio in strada è possibile anche se, certamente, nella stagione estiva non sarà facile trovare stalli liberi .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'atto di divisione (all. 5) riporta la servitù di passaggio per le prime 2 rampe di scale da parte di tutti i condòmini

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come detto, l'immobile è nato tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900 e si configura come un palazzotto su 2 piani, oltre al Piano terra, i cui piani erano collegati da una scala. Negli anni è stato frazionato in n. 3 appartamenti, frazionamento sancito dall'atto di divisione del 1981 (all. 5) indipendenti.

Al momento del sopralluogo l'appartamento de quo, che ha esposizione sui 4 fronti piuttosto aperta, risultava in buono stato conservativo. Le finestre sono in pvc di recente installazione. Le persiane esterne sono in alluminio di colore verde anch'esse di recente installazione.

Le camere il soggiorno sono esposte a nord e nord ovest, il bagno ad est la cucina ad ovest.

I pavimenti sono alcuni in parquet e altri in piastrelle grès porcellanato, le pareti sono intonacate e tutte con zoccolino in legno. Il bagno è rivestito in piastrelle rettangolari di colore chiaro fino ad h. 2,00 e piastrelle stesso colore a pavimento e comprende doccia, bidet, w.c. e lavandino.

Le porte interne, in buono stato, sono in legno alcune con i vetri "all'inglese" altre tamburate.

C'è una calderina per acqua calda posizionata all'esterno e una stufa "pellet" per riscaldamento interno. L'immobile è comunque dotato di caloriferi oggi non utilizzati e di fattura vetusta.

La scala interna, molto probabilmente di collegamento con il piano terra e il secondo prima del frazionamento, è ancora riportata sulla planimetria catastale ma non è più esistente.

Impianto elettrico non a norma. E' presente il salvavita.

All'unità immobiliare sono annessi alcuni spazi esterni alcuni pavimentati e altri mantenuti a giardino.

In particolare uscendo dal portoncino di ingresso, situato sul fronte sud si accede, sulla sinistra ad un grande terrazzo pavimentato di circa mq. 64, esposto ad est, su cui insiste un piccolo manufatto (ex pollaio) ora fatiscente.

A destra del portoncino, al di là della scala di accesso, sul fronte ovest, c'è un'area in parte sistemata a terreno e in parte pavimentato, di circa mq. 68, posta su 2 livelli, comunicanti da una scaletta in pietra.

Il contesto è molto gradevole e silenzioso e la vicinanza dell'immobile alla zona litoranea lo rende interessante dal punto di vista logistico.

La documentazione fotografica meglio illustra la situazione (all.7).

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: 24/10/2025
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Rilascio: 30/09/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Il contratto di comodato gratuito stipulato con il Comodatario **** Omissis **** il 01/10/2025 della durata di 12 mesi, prevede la scadenza il 30.09.2026, salvo eventuale rinnovo da richiedere con avviso scritto entro 2 mesi dalla data del 30.09.2026. (all. 6).

Su richiesta di SOVEMO circa l'opponibilità o meno di un contratto così formulato, la risposta del Giudice del 24/03/2026 è stata la seguente:

"Visto, ritenuto il contratto registrato opponibile alla procedura e vista la sua prossima scadenza dispone che il Custode dia disdetta in modo da impedirne il rinnovo"

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1961 al 16/12/1981	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/12/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		genova	04/03/1965	4331	3428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/1981 al 02/12/1998	**** Omissis ****	Atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Achille Poli	16/12/1981	125495	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	06/01/1982	345	284
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	27/05/2004	24734	14899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2017	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	14/02/2019	4831	3612
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati prelevati dal certificato ipotecario depositato nel fascicolo e controllati sia con le ispezioni effettuate dalla sottoscritta in data 24/02/2026, sia con l'Atto divisione del Notaio Poli del 1981.

Si precisa che:

- la denuncia di successione di **** Omissis **** deceduta in data 24/12/1961 è stata trascritta sia in data 04/03/1965 che in data 26/03/1983 (R.G. 7768, R.P. 6124)

-in data 17/08/2000 (R.G. 24655, R.P. 15666) è stata trascritta accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** (deceduto nel 1998)- Sulla nota i dati catastali dell'unità immobiliare sono riportati separati come se fossero 3 immobili distinti, mentre in realtà sono 3 mappali graffiati in uno unico; inoltre sulla nota non risultano riportati i terreni e gli enti urbani caduti in successione.

Peraltro, sulla denuncia di successione di **** Omissis **** , trascritta in data 27/05/2004, sono riportati in successione sia l'unità immobiliare, sempre spearta i n. 3 unità, sia i terreni/enti urbani (comprensivi anche del mappale 862 poi alienato).

Infine, sempre nella stessa nota, la quota caduta in successione pari ad 1/2 a favore di madre e figlia, probabilmente per mero errore materiale, per quanto riguarda i terreni/ enti urbani è indicata come "nuda proprietà"

Nella nota di trascrizione del 14/02/2019 della denuncia di successione di **** Omissis **** deceduta nel 2017, l'unità risulta correttamente trascritta come unico immobile, ma non risultano i 2 mappali enti urbani (863 e 865)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 20/11/2025

Reg. gen. 39585 - Reg. part. 31105

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto attiene la normativa, l'immobile ricade in (all. 9):

PTCP: TU (tessuto urbano)

PRG variante generale al PRG adottato con DPGR n. 213 del 14/11/2000 pone l'area su cui insiste l'immobile in zona BS - zona centrale saturata

Bellezza di insieme: fascia di rispetto - 150 metri dalla costa (DM 28.01.1949/14.12.1959)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso eseguito presso il servizio Edilizia privata per la visura di eventuali progetti relativi all'immobile, si rileva una planimetria toponomastica del 1947 in cui è già presente l'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto (All.9). Una pubblicazione mostratami dalla responsabile dell'Ufficio, dal titolo "Sori - Tanti anni fa), riporta una fotografia del 1935 in cui si può identificare l'immobile (all. 8)

Non esistono, però, pratiche edilizie e/o condoni depositati presso il comune di Sori per l'unità immobiliare de qua.

Farà quindi fede la planimetria catastale aggiornata al 18.01.1984 (all.3) e si indicheranno sulla pln le irregolarità edilizie riscontrate, eccezion fatta per i terreni poiché questi devono essere rilevati con strumento apposito da un tecnico per poter essere aggiornati graficamente.

Ad ogni modo la planimetria all'"A" allegata all'atto del Notaio Poli (all. 5) riporta la sistemazione più vicina al vero e può essere indicativa per comprendere la situazione esterna.

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.

Lo stato attuale differisce dalla pln catastale con queste modalità:

Esternamente:

Sulla pln catastale non sono rappresentate né la rampa di accesso al piano 1 lato ovest dell'edificio, né la scala esterna lato sud che conduce all'unità immobiliare piano 2 soprastante e sotto la quale è localizzato il vano uso deposito dell'appartamento in oggetto. Peraltro entrambe sono presenti sulla pln all. "A" all'atto di divisione del Notaio Poli del 1981.

La scala, ad una rampa, addossata al muro perimetrale e con sbarco su un terrazzino dove è situato il portoncino di ingresso dell'appartamento piano 2, sembrerebbe, dalla tipologia, piuttosto vetusta e, quindi, ante 1967. Purtroppo, non è possibile verificare con esattezza il periodo di costruzione non essendoci documenti ufficiali depositati presso il Comune di Sori, né fotografie storiche.

In mancanza di tale documentazione, sarebbe necessaria una sanatoria del manufatto, con un accertamento di conformità paesaggistica, insieme ad un'accurata indagine sul tipo di struttura geometrica e materica al fine di individuare la più corretta procedura di accertamento per la sicurezza strutturale.

La scrivente, quindi, suggerisce che l'eventuale acquirente affidi ad un tecnico specializzato (ingegnere strutturista) la verifica delle modalità di effettuazione di cui sopra.

La scrivente aggiunge anche che, considerando la composizione architettonica del manufatto, (ossia la scala di accesso al piano 2 costituisce un vano di pertinenza dell'appartamento de quo), la verifica strutturale e l'eventuale presentazione di sanatoria comporterebbe una significativa partecipazione della proprietà dell'appartamento al piano secondo, poiché detta scala sbarca su un pianerottolo/terrazzino relativamente al quale la scrivente non conosce la legittimità edilizia in quanto di proprietà di altri) e che costituisce unico accesso all'appartamento stesso.

Si consiglia, quindi, di verificare la situazione di quell'immobile presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sori.

In ogni caso, per la parte inerente la sanatoria del deposito sottoscala, la spesa per la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del c.d."Decreto Salvini", prevederebbe il pagamento del doppio del valore venale degli oneri tabellari che, attualmente sono pari ad € 104,22/mq ossia, raddoppiando, € 208,44/mq.

A questi andranno aggiunti gli oneri di presentazione pratica paesaggistica (€ 200,00) e onorario professionista compreso in un range tra € 1200,00 e 1500,00.

Le parti pertinenti dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (terreno e terrazzo) sono rappresentate graficamente inesatte sulla planimetria catastale mentre sono correttamente rese sia sulla sopracitata pln all. "A" che sull'estratto di mappa (ved all. 5.e 2)

Queste costituiscono meri errori materiali che si possono mettere a posto con un semplice aggiornamento catastale (da effettuare a seguito di un accurato rilievo con strumentazione apposita), oltre, naturalmente, alla presentazione di accertamento di conformità paesaggistica.

Lo stato attuale ed il raffronto sono riportati sulle tavole grafiche redatte dalla scrivente (all.11)

Internamente:

La planimetria catastale riporta un accesso esterno al vano oggi destinato a bagno, sul lato sud, a fianco della porta di accesso alla residenza e nessuna porta interna né finestra. Il vano, comunque, resta all'interno dei muri perimetrali dell'edificio. Questo perché, probabilmente, in tempi remoti, quella porzione di edificio era utilizzata come piccolo magazzino/deposito. In seguito, si è murata la porta esterna e si è aperta una finestrina sulla parete perimetrale, realizzando anche la porta interna di accesso.

Nel soggiorno ed in una delle camere sono presenti macchie di umidità e sfogliamenti sul soffitto, non recentissime e non di grave entità, probabilmente dovute a cattivo funzionamento dei pluviali che occorrerà controllare.

La scala interna rappresentata sulla pln catastale, oggi non è più esistente perché ascrivibile all'epoca in cui l'edificio era un "unicum", e, pertanto, può essere oggetto di semplice aggiornamento catastale.

Per la regolarizzazione delle sole opere difformi interne occorre una cila in sanatoria per opere eseguite prima dell'1/1/2005, che comporta una spesa per il professionista di circa € 1200,00 oltre alle spese per presentazione pratica (€ 250,00)

Per il posizionamento del finestrino, invece, occorrerà presentare preventivamente un accertamento di conformità paesaggistica, essendo l'immobile in zona vincolata ex D.M. 42/2004. La spesa per il professionista in questo caso, sarà compresa tra 1200,00 e 1500 euro, oltre ai diritti per la presentazione (€ 200,00)

Ovviamente se si deciderà di presentare un'unica pratica per tutte le difformità qui riportate (comprehensive

della scala), la spesa di presentazione e per il professionista sarà unica

APE fornito dall'occupante signora **** Omissis **** e redatto dal Geom. **** Omissis ****, n. prot. 07202027858 datato 4.10.2020 e valido fino al 4.10.2030 (all.12).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo 3 proprietà indipendenti non ci sono spese condominiali comuni. Ogni proprietario pensa alla pulizia della propria parte di proprietà-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sori (GE) - via Cairoli, civ. 39, interno 2, piano 1
L'immobile è localizzato a Sori (GE), in via Cairoli civ. 39 Sori è situata a circa 12 km dalla città di Genova e nasce come borgo marinaro nella riviera del levante ligure e, pertanto, caratterizzato da un clima mite tutto l'anno. Il paese, molto vissuto sia d'estate che d'inverno data, appunto, la sua vicinanza con il centro città, è dotato di tutti i servizi primari (scuole d'infanzia e primarie, negozi, farmacie, poste, piscina pubblica, ecc) ed è servita da mezzi pubblici (Bus AMT linea n. 15 e treni) che consentono in una mezz'oretta di raggiungere il centro città. L'edificio si trova a ridosso del centro, poco distante da esso e dalla spiaggia, raggiungibili a piedi comodamente in 10 minuti. Il parcheggio è comodo in strada nei mesi invernali mentre in estate sicuramente si farà più fatica a trovarne come in tutti i paese di questo tipo. L'allegata doc fotografica (all. 7) meglio evidenzia la localizzazione. L'unità immobiliare è situata in un edificio dei primi del 1800, con annesso pertinenze esterne a terrazzo e a giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 75, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 73 sub 6, 411 sub 2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 860, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 863, Qualità Ente urbano - Fg. 25, Part. 865, Qualità Ente urbano Valore di stima del bene: € 285.320,00
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. tutto ciò tenuto conto la scrivente ha preso in considerazione i dati ufficiali di (All. 13):
- valori OMI aggiornati 2° semestre 2025 (min. € 2650,00 e max € 3900,00/mq) per immobili in

condizioni normali

- valori da Borsino Immobiliare.it (valore medio 2855 €/mq), relativo ad immobili di fascia media, (per la gradevoli caratteristiche tipologiche già evidenziate) sempre in condizioni normali
- valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari.

Tenuto conto che:

- si tratta di un appartamento derivante da un frazionamento di un edificio storicamente unifamiliare, situato in un bel contesto naturale e silenzioso, con spazi esterni di pertinenza molto fruibili e con esposizione piuttosto aperta sui 4 punti cardinali;
- esternamente si presenta ben conservato
- le condizioni interne dell'appartamento de quo sono discrete anche se sicuramente necessitano di opere di ammodernamento specialmente per gli impianti;
- si trova comunque piuttosto vicino dal centro Sori e dalla zona spiaggia e la sosta sulla via Cairoli e limitrofe è facilmente reperibile nei mesi invernali, forse meno in quelli estivi.
- Sori è un paese molto ambito per la ricerca anche di una seconda casa poichè molto vicino al centro di Genova e, quindi, fruibile anche quotidianamente in circa mezz'ora, ovviamente in assenza di traffico intenso

Considerando altresì che:

- l'accesso dalla via è possibile solo attraverso 2 rampe di scale e quindi solo pedonalmente, non consentendo, di fatto, la possibilità di fruizione ad alcune fasce di eventuali acquirenti (persone molto anziane, persone con disabilità motoria)
- è necessaria comunque una regolarizzazione paesaggistico/edilizia per quanto visto nel capitolo dedicato;
- non ci sono box né posti auto pertinenziali
- l'immobile è occupato fino al 30 settembre 2026

tutto ciò sopra considerato porta la scrivente a ritenere congruo un valore di stima pari ad € 2800,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sori (GE) - via Cairoli, civ. 39, interno 2, piano 1	101,90 mq	2.800,00 €/mq	€ 285.320,00	100,00%	€ 285.320,00
Valore di stima:					€ 285.320,00

Valore di stima: € 285.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

vizi ed evizioni	5,00	%
pratiche edilizio/catastali e verifiche strutturali per legittimare lo stato di fatto	10,00	%

Valore finale di stima: € 242.522,00

La stima è stata eseguita operando un controllo incrociato tra i valori aggiornati al 2 sem. 2025 dell'Ag. del Territorio, di quelli del Borsino immobiliare e verificando il mercato immobiliare in zona dei maggiori siti immobiliari (ved. all. 13)

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 27/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Astarita Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali sopralluoghi
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Doc. Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato contestuale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto divisione Notaio Poli
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto, registrazione, certif. residenza occupante
- ✓ N° 7 Altri allegati - Doc. Fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Fotografia storica (1935)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Doc. cartografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Doc. PRG
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE



✓ N° 13 Altri allegati - Doc. stima

✓ N° 14 Altri allegati - Perizia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sori (GE) - via Cairoli, civ. 39, interno 2, piano 1
L'immobile è localizzato a Sori (GE), in via Cairoli civ. 39 Sori è situata a circa 12 km dalla città di Genova e nasce come borgo marinaro nella riviera del levante ligure e, pertanto, caratterizzato da un clima mite tutto l'anno. Il paese, molto vissuto sia d'estate che d'inverno data, appunto, la sua vicinanza con il centro città, è dotato di tutti i servizi primari (scuole d'infanzia e primarie, negozi, farmacie, poste, piscina pubblica, ecc) ed è servita da mezzi pubblici (Bus AMT linea n. 15 e treni) che consentono in una mezz'oretta di raggiungere il centro città. L'edificio si trova a ridosso del centro, poco distante da esso e dalla spiaggia, raggiungibili a piedi comodamente in 10 minuti. Il parcheggio è comodo in strada nei mesi invernali mentre in estate sicuramente si farà più fatica a trovarne come in tutti i paese di questo tipo. L'allegata doc fotografica (all. 7) meglio evidenzia la localizzazione. L'unità immobiliare è situata in un edificio dei primi del 1800, con annesse pertinenze esterne a terrazzo e a giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 75, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 73 sub 6, 411 sub 2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 860, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 863, Qualità Ente urbano - Fg. 25, Part. 865, Qualità Ente urbano
Destinazione urbanistica: Per quanto attiene la normativa, l'immobile ricade in (all. 9): PTCP: TU (tessuto urbano) PRG variante generale al PRG adottato con DPGR n. 213 del 14/11/2000 pone l'area su cui insiste l'immobile in zona BS - zona centrale satura Bellezza di insieme: fascia di rispetto - 150 metri dalla costa (DM 28.01.1949/14.12.1959)

Prezzo base d'asta: € 242.522,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 417/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.522,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sori (GE) - via Cairoli, civ. 39, interno 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 75, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 73 sub 6, 411 sub 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 860, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 863, Qualità Ente urbano - Fg. 25, Part. 865, Qualità Ente urbano	Superficie	101,90 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo(all. 7)		
Descrizione:	L'immobile è localizzato a Sori (GE), in via Cairoli civ. 39 Sori è situata a circa 12 km dalla città di Genova e nasce come borgo marinaro nella riviera del levante ligure e, pertanto, caratterizzato da un clima mite tutto l'anno. Il paese, molto vissuto sia d'estate che d'inverno data, appunto, la sua vicinanza con il centro città, è dotato di tutti i servizi primari (scuole d'infanzia e primarie, negozi, farmacie, poste, piscina pubblica, ecc) ed è servita da mezzi pubblici (Bus AMT linea n. 15 e treni) che consentono in una mezz'oretta di raggiungere il centro città. L'edificio si trova a ridosso del centro, poco distante da esso e dalla spiaggia, raggiungibili a piedi comodamente in 10 minuti. Il parcheggio è comodo in strada nei mesi invernali mentre in estate sicuramente si farà più fatica a trovarne come in tutti i paese di questo tipo. L'allegata doc fotografica (all. 7) meglio evidenzia la localizzazione. L'unità immobiliare è situata in un edificio dei primi del 1800, con annesse pertinenze esterne a terrazzo e a giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 20/11/2025

Reg. gen. 39585 - Reg. part. 31105

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****