

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 567/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 567/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.968,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 26/03/2025, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PIAZZALE PARENZO, edificio 5C, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.423012807447506, 8.948562599304454)

Trattasi di immobile adibito ad abitazione all'interno di un condominio composto in totale da 10 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno a monte dei quartieri di Marassi e San Fruttuoso, in località residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa.

La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere mediocri possibilità di parcheggio.

Nello specifico l'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico, raggiungibile dalla strada principale solo pedonalmente tramite scalinata e crêuza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

In data 07 maggio 2025 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.G - Verbale di sopralluogo), con l'intervento della volante San Fruttuoso, durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PIAZZALE PARENZO, edificio 5C, interno 5, piano 2

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)

Il sig.re **** Omissis **** alla data di acquisto dell'immobile risultava di stato civile libero in quanto celibe.

CONFINI

L'immobile confina con muri perimetrali su distacchi, terrapieno, passaggio condominiale e appartamento interno 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,00 m	2
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				57,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna di m 3,00 e risulta composto da:

- Ingresso sul soggiorno sup.netta = 12,50mq
- Disimpegno di distribuzione sup.netta = 2,00mq
- Camera sup.netta = 10,50mq
- Locale igienico sup.netta = 3,50mq
- Cucina sup.netta = 11,50mq

Completa la proprietà un terrazzo al piano collegato all'appartamento direttamente dal soggiorno di 30mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2000 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 52, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 298,25 Piano 2 Graffato 1017
Dal 17/07/2014 al 19/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 52, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 298,25 Piano 2 Graffato 1017

La data del 19/06/2025 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Si riscontrano incongruenze nell'identificazione dell'indirizzo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	33	52	5	1	A4	4	3,5		298,25 €	2	1017

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra un'incongruenza planimetrica interna tra lo stato dei luoghi visionato in data 07/05/2025 (ALL.F) e la planimetria catastale relativa all'immobile (ALL.E).

Tale difformità riguarda la demolizione parziale di una tramezza divisoria tra il soggiorno e la cucina.

A seguito di regolarizzazione edilizia, occorrerà aggiornare la planimetria catastale.

Si fa presente che allegata allo stesso sub viene ricompresa la planimetria dell'int.6

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 51

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 52

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 53

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 1228

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 1230

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da:

- un ingresso/soggiorno finestrato e con accesso al terrazzo;
- una cucina direttamente collegata con il soggiorno;
- un disimpegno di collegamento ad un locale igienico e ad una camera.

Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono autonomi, è presente una caldaia installata nel terrazzo di proprietà.

L'immobile si trova in pessime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), i materiali e le dotazioni presenti, le rifiniture e le pavimentazioni risultano in elevato stato di degrado.

Gli intonaci e le tinte alle pareti sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione, muffe e macchie di umidità.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio di Piazzale Parenzo 5C si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

L'accesso avviene tramite portone in alluminio provvisto di impianto citofonico, il piccolo androne del caseggiato presenta pavimentazione in graniglia, pareti rivestite legno, intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati.

L'ascensore non è presente.

L'accesso all'interno 5 avviene tramite ballatoio esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: muratura piena;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

Al sopralluogo erano presenti altre quattro persone prive di documenti che sono state allontanate dalla polizia ed è stato comunicato all'esecutato che gli occupanti senza titolo dovevano lasciare l'immobile entro sette giorni dalla data dell'accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2000 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Mario Cappetti	04/10/2000	11779	4766
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/10/2000		18752
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2014	**** Omissis ****	Chiavari	18/10/2000	1725	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riso Luca	17/07/2014	437/329	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/07/2014	17825	13923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	30/07/2014	11070	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 30/07/2014
Reg. gen. 17826 - Reg. part. 2564
Importo: € 104.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.250,00
Rogante: Notaio Luca Risso
Data: 17/07/2014
N° repertorio: 438/330

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 29/01/2025
Reg. gen. 2789 - Reg. part. 2242
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR]

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico

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.

PROGETTO (ALL.C)

Il progetto per la costruzione del caseggiato è stato approvato con decreto del 23 gennaio 1907.

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.

Dal confronto tra la planimetria allegata al progetto originario e lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo, si evidenziano le seguenti irregolarità:

- demolizione parziale tramezza tra soggiorno e cucina;
- varco di accesso al terrazzo.

Se ne richiede una verifica presso gli uffici competenti del Comune di Genova al fine di regolarizzare tali difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.359,59

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.666,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega modulo sottoscritto dall'amministratore in data 26 giugno 2025, il condominio è sprovvisto di regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PIAZZALE PARENZO, edificio 5C, interno 5, piano 2
Trattasi di immobile adibito ad abitazione all'interno di un condominio composto in totale da 10 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno a monte dei quartieri di Marassi e San Fruttuoso, in località residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere mediocri possibilità di parcheggio. Nello specifico l'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico, raggiungibile dalla strada principale solo pedonalmente tramite scalinata e crêuxa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 52, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 1017
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.968,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

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.

Valori - min/max:

- OMI (2024 - II° semestre) --> €/mq 770 - €/mq 1.150;
- Borsino Immobiliare --> €/mq 569 - €/mq 689 - €/mq 809;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 900.

Tenuto conto dello stato dell'immobile e delle regolarizzazioni necessarie, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% al valore minore tra i suddetti valori pari a €/mq 569 - 10% = €/mq 512:
 $\text{mq } 57,50 \times \text{€/mq } 512,00 = \text{€ } 29.440,00$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

$\text{€ } 29.440,00 \times 0,95 = \text{€ } 27.968,00$ (ventisettemilanovecentosessantotto/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - PIAZZALE PARENZO, edificio 5C, interno 5, piano 2	57,50 mq	486,40 €/mq	€ 27.968,00	100,00%	€ 27.968,00
Valore di stima:					€ 27.968,00

Valore di stima: € 27.968,00

Valore finale di stima: € 27.968,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 26/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL.C
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL.F - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I - Copia privacy
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L - Documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PIAZZALE PARENZO, edificio 5C, interno 5, piano 2
Trattasi di immobile adibito ad abitazione all'interno di un condominio composto in totale da 10 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno a monte dei quartieri di Marassi e San Fruttuoso, in località residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere mediocri possibilità di parcheggio. Nello specifico l'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico, raggiungibile dalla strada principale solo pedonalmente tramite scalinata e crêusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 52, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 1017

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

Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR]

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico

Prezzo base d'asta: € 27.968,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 567/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.968,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - PIAZZALE PARENZO, edificio 5C, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 52, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 1017	Superficie	57,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da: - un ingresso/soggiorno finestrato e con accesso al terrazzo; - una cucina direttamente collegata con il soggiorno; - un disimpegno di collegamento ad un locale igienico e ad una camera. Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono autonomi, è presente una caldaia installata nel terrazzo di proprietà. L'immobile si trova in pessime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), i materiali e le dotazioni presenti, le rifiniture e le pavimentazioni risultano in elevato stato di degrado. Gli intonaci e le tinte alle pareti sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione, muffe e macchie di umidità.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione all'interno di un condominio composto in totale da 10 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno a monte dei quartieri di Marassi e San Fruttuoso, in località residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere mediocri possibilità di parcheggio. Nello specifico l'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico, raggiungibile dalla strada principale solo pedonalmente tramite scalinata e crêuza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo. Al sopralluogo erano presenti altre quattro persone prive di documenti che sono state allontanate dalla polizia ed è stato comunicato all'esecutato che gli occupanti senza titolo dovevano lasciare l'immobile entro sette giorni dalla data dell'accesso.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Genova il 30/07/2014

Reg. gen. 17826 - Reg. part. 2564

Importo: € 104.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 52.250,00

Rogante: Notaio Luca Risso

Data: 17/07/2014

N° repertorio: 438/330

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 29/01/2025

Reg. gen. 2789 - Reg. part. 2242

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura