

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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	6
Parti Comuni	7
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 78/2026 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.048,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 17/03/2026, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Viale Ponte dell'Ammiraglio 21/14 - 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., 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) - Via Giovanni Torti, edificio 46, scala B, interno 20, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.40759170265506, 8.959705383942104)

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al terzo piano di un condominio che si sviluppa in 6 piani fuori terra ed è composto in totale da 60 unità immobiliari suddivise in due scale.

L'immobile è sito nel comune di Genova, nel quartiere di San Fruttuoso in prossimità del quartiere di San Martino, zona posta nell'immediata vicinanza dal centro, dotata di molti servizi, negozi e attività commerciali.

Il quartiere presenta in generale scarse possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

In data 22 aprile 2026 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.G - Verbale di sopralluogo) 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) - Via Giovanni Torti, edificio 46, scala B, interno 20, piano 3

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

La sig.ra **** Omissis **** risulta allo stato attuale vedova.

CONFINI

L'immobile confina con: cortile, altra unità immobiliare, muro perimetrale su Via Barrili, altra unità immobiliare, vano scala condominiale e altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,20 m	3
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile risulta composto da:

- Ingresso sup.netta = 8,50mq
- Corridoio sup.netta = 8,00mq

- Camera 1 sup.netta = 10,50mq
- Camera 2 sup.netta = 9,50mq
- Bagno sup.netta = 4,00mq
- Soggiorno sup.netta = 15,50mq
- Cucina sup.netta = 10,00mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 28/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 52, Part. 66, Sub. 52, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 839,24 Piano 3
Dal 28/03/2007 al 13/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 52, Part. 66, Sub. 52, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 839,24 Piano 3

La data del 13/05/2026 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.

Si riscontra errore sulle quote di proprietà, le quote corrette risultano:

- **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà
- **** Omissis **** per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà
- **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà.

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	52	66	52	1	A3	4	5	74 mq	839,24 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano le seguenti incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato in data 22/04/2026 (ALL.F) e la planimetria catastale relativa all'immobile (ALL.E):

- non presenza delle spalline nel varco tra ingresso e corridoio;
- non presenza di rientranza nel corridoio verso la camera 2;
- diversa collocazione porta di accesso alla camera 2 e al locale igienico;
- diversa collocazione serramento esterno cucina;
- non presenza del balcone;
- altezza interna;
- non presenza di colonna nel soggiorno e rientranza in cucina;
- diversa indicazione dell'affaccio esterno: Via Torti/Via Barrili

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

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 è composto da:

- un ingresso con accesso ad una prima camera;
- un corridoio di distribuzione;
- una seconda camera;
- un locale igienico finestrato;
- un soggiorno;
- una cucina.

L'impianto di riscaldamento è condominiale mentre l'acqua calda sanitaria è autonoma, è presente uno scaldabagno installato in cucina.

L'immobile si trova in buone condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), i materiali e le dotazioni presenti, benchè datate sono in un buono stato di manutenzione.

Gli intonaci e le tinte alle pareti non sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione, muffe o



macchie di umidità.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio si trova in un buono stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

Si fa presente che il condominio è provvisto di ascensore raggiungibile solo dopo due rampe di scale.

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: cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, 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.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1978 al 28/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCHIARDO RENZO	03/04/1979	40330	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	24/04/1979	9141	7161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	12/04/1979	6862	
Dal 28/03/2007	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Del Registro Di Genova	28/03/2007	3/354	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/12/2008	44176	29118
		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.

Si fa presente che non risulta esserci atto trascritto di accettazione dell'eredità ma vi è l'iscrizione di ipoteca volontaria sull'immobile da cui si evince la volontà tacita di accettare l'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 06/05/2010
Reg. gen. 14413 - Reg. part. 2946
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 172.825,60
Rogante: Chiavassa Antonio
Data: 19/04/2010
N° repertorio: 51489/5019

Trascrizioni

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

Trascritto a Genova il 13/03/2026

Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6785

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** 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 conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU]

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 1928-59.

PROGETTO AMPLIAMENTO CONDOMINIO (ALL.C)

Il progetto per l'ampliamento del caseggiato è stato approvato con decreto 1928-262.

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.

Si riscontrano incongruenze planimetriche interne ed esterne tra lo stato dei luoghi visionato in data 22/04/2026 (ALL.F) e la planimetria allegata al progetto del 1928.

Si consiglia verifica presso gli uffici comunali per eventuale regolarizzazione per mezzo della L.R. 16/2008 e S.M., Art.48 (Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967).

Se ne stima un costo di circa €2.000,00 per la regolarizzazione.

Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dalla sottoscritta in data 18/05/2026 con validità fino al 18/05/2036:

- l'immobile ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 325,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 78,00

Si allega (ALL.I):

- modulo sottoscritto dall'amministratore in data 05 maggio 2026
- regolamento condominiale
- Estratto conto AL
- Preventivo sostituzione generatore di calore 2025_Condominio via Torti 46
- Rendiconto consuntivo 2024-2025+Preventivo 2025-2026_Condominio via Torti 46

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) - Via Giovanni Torti , edificio 46, scala B, interno 20, piano 3

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al terzo piano di un condominio che si sviluppa in 6 piani fuori terra ed è composto in totale da 60 unità immobiliari suddivise in due scale. L'immobile è sito nel comune di Genova, nel quartiere di San Fruttuoso in prossimità del quartiere di San Martino,

zona posta nell'immediata vicinanza dal centro, dotata di molti servizi, negozi e attività commerciali. Il quartiere presenta in generale scarse possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 66, Sub. 52, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 104.048,00

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 (2025 - II° semestre) --> €/mq 1.350 - €/mq 1.950;
- Borsino Immobiliare fascia media --> €/mq 1.000 - €/mq 1.274 - €/mq 1.548;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.800.

Tenuto conto dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a = €/mq 1.487,00:

mq 75,00 x €/mq 1.487,00 = € 111.525,00 da cui si decurtano le spese per la regolarizzazione:

€ 111.525,00 - € 2.000 = 109.525,00

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:

€ 109.525,00 x 0,95 = € 104.048,75 che si arrotonda in 104.048,00 (centoquattromilaquarantotto/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) - Via Giovanni Torti , edificio 46, scala B, interno 20, piano 3	75,00 mq	1.387,30 €/mq	€ 104.048,00	100,00%	€ 104.048,00
				Valore di stima:	€ 104.048,00

Valore di stima: € 104.048,00

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 18/05/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- ✓ 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 sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H-Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I-Documentazione condominiale
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L-Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giovanni Torti , edificio 46, scala B, interno 20, piano 3

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al terzo piano di un condominio che si sviluppa in 6 piani fuori terra ed è composto in totale da 60 unità immobiliari suddivise in due scale. L'immobile è sito nel comune di Genova, nel quartiere di San Fruttuoso in prossimità del quartiere di San Martino, zona posta nell'immediata vicinanza dal centro, dotata di molti servizi, negozi e attività commerciali. Il quartiere presenta in generale scarse possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 66, Sub. 52, Zc. 1, Categoria A3

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 conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU]

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: € 104.048,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.048,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Giovanni Torti, edificio 46, scala B, interno 20, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 66, Sub. 52, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è composto da: - un ingresso con accesso ad una prima camera; - un corridoio di distribuzione; - una seconda camera; - un locale igienico finestrato; - un soggiorno; - una cucina. L'impianto di riscaldamento è condominiale mentre l'acqua calda sanitaria è autonoma, è presente uno scaldabagno installato in cucina. L'immobile si trova in buone condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), i materiali e le dotazioni presenti, benchè datate sono in un buono stato di manutenzione. Gli intonaci e le tinte alle pareti non sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione, muffe o macchie di umidità.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al terzo piano di un condominio che si sviluppa in 6 piani fuori terra ed è composto in totale da 60 unità immobiliari suddivise in due scale. L'immobile è sito nel comune di Genova, nel quartiere di San Fruttuoso in prossimità del quartiere di San Martino, zona posta nell'immediata vicinanza dal centro, dotata di molti servizi, negozi e attività commerciali. Il quartiere presenta in generale scarse possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, 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.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Genova il 06/05/2010

Reg. gen. 14413 - Reg. part. 2946

Importo: € 315.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 172.825,60

Rogante: Chiavassa Antonio

Data: 19/04/2010

N° repertorio: 51489/5019

Trascrizioni

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

Trascritto a Genova il 13/03/2026

Reg. gen. 8721 - Reg. part. 6785

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

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

Formalità a carico della procedura