Enrico Alessio *geometra*
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova e Corte d'Appello di Genova,
Via Caffaro 1/2 - 16124 Genova
telefono 010.86.01.702 - e-mail: enrico.alessio@gmail.com – enrico.alessio@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessio Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E.

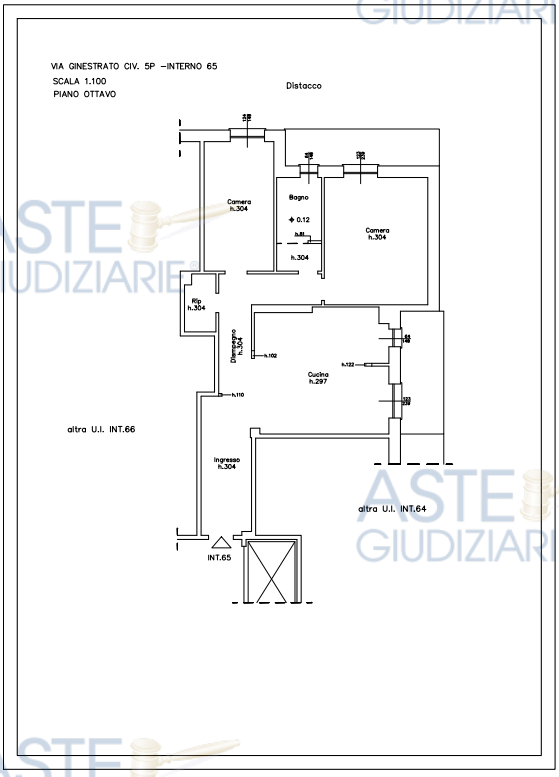
promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******





Il Tecnico
Geom. Enrico Alessio

Genova, li 20/06/2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697

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 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ginestrato 5P/65, 16100 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.334,00 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697

INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Geom. Alessio Enrico, con studio in Via Caffaro, 1/2 - 16100 - Genova (GE), email enrico.alessio@gmail.com, PEC enrico.alessio@geopec.it, Tel. 348 8087520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2023 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 Ginestrato 5P/65, 16100

DESCRIZIONE

Ci troviamo nell'ambito del Municipio III Bassa Val Bisagno, Marassi, e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano ottavo di un edificio di tipo popolare. Nei pressi dell'edificio il parcheggio di autoveicoli è piuttosto difficoltoso. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono discrete; quelle dell'alloggio sono mediocri seppur datate; le pareti e soffitti sono tinteggiati e questi ultimi in un paio di camere mostrano tracce di condensa come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata; le porte sono in legno tamburato in cattive condizioni. Il bagno ha pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato di tutti gli accessori e sanitari; il posto cottura è integrato a più ampio locale ed ha rivestimento in piastrelle di ceramica. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso che conduce ad un ampio locale dotato di posto cottura per poi disimpegnare due camere, il ripostiglio e il bagno. Vi sono due ampi balconi a servizio di una camera da letto e del locale soggiorno-posto cottura. Le finiture sono ordinarie ma in stato mediocre.

Gli impianti, in generale, paiono vetusti. L'edificio è dotato di ascensore e di montascale per disabili per superare la prima rampa sino all'ascensore. Vi sono parcheggi (molto difficoltosi) nelle vicinanze dell'abitazione.

L'affaccio dell'alloggio è aperto e l'appartamento è molto luminoso.

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO

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 Ginestrato 5P/65, 16100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora **** Omissis **** risulta coniugata con **** Omissis ****

ALLEGATO 3 - STATO CIVILE.

CONFINI

Nord = In parte vano scala ed in parte alloggio interno 64; Est = alloggio interno 66; Sud = muri di perimetro e distacco; Ovest = muri di perimetro e via Ginestrato..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	89,70 mq	1	89,70 mq	3,00 m	8
Balcone scoperto	14,25 mq	14,25 mq	0,25	3,56 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	93,26 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	93,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **06/06/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 35, Part. 752 (ORA 2599), Sub. 65, Zc. 1, Categoria A3, Cl.3, Cons. 5,5
Dal **06/06/1988** al **04/06/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 35, Part. 752 (ORA 2599), Sub. 65, Zc. 1, Categoria A3, Cl.3, Cons. 5,5
Dal **04/06/2008** al **31/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 35, Part. 752 (ORA 2599), Sub. 65, Zc. 1, Categoria A3, Cl.3, Cons. 5,5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697

Si precisa che la particella 752 è mutata in particella 2599 dal 21/09/2015 per bonifica dell'identico catastale a cura dell'agenzia delle Entrate, settore Territorio. (pratica GE0182622).

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	35	2599	65	1	A3	3	5,5	91 mq	781,14 €	8	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono talune lievi modifiche interne. Trattasi sostanzialmente di:
- demolizione di pareti che delimitavano il cucino al fine di realizzare un unico ambiente con il soggiorno;
- costruzione di una parete "bassa" nel locale soggiorno;
- ispessimento di parete divisoria del posto cottura con il corridoio;
- ispessimento di parete perimetrale posto cottura;
- costruzione di una parete "bassa" nel bagno;
- soprelevazione di parte del pavimento del bagno a formare un gradino di alzata m 0,12;
- formazione di una spallina in muratura nel locale corridoio.

Per regolarizzare a livello è sufficiente depositare nuova planimetria al costo per oneri professionali e tributi di deposito, di € 600,00.

ALLEGATO 4 - PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE
ALLEGATO 5 - PLANIMETRIA CON DIFFORMITA' CATASTALI

PRECISAZIONI

Nulla.

PATTI

Nulla.

STATO CONSERVATIVO

L'aspetto generale dell'alloggio, il suo stato di conservazione e la manutenzione sono mediocri con finiture vetuste e prive di recenti manutenzioni. Le finiture sono ordinarie allineate con la tipologia edilizia dell'epoca di costruzione del fabbricato; gli impianti paiono in condizioni ordinarie seppur la calderina si mostri priva del mantello. Le porte sono in legno tamburato in cattive condizioni (sporche e ingiallite) e le finestre sono in ferro verniciato colore bianco. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati da vecchia data ed in un paio di camere e nel bagno i soffitti mostrano tracce di condensa; il riscaldamento è centralizzato e vi è la calderina per l'acqua calda. I pavimenti sono in parte con piastrelle monocottura e in corridoio in pezzame di marmo giallo Siena,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697

mentre nelle camere sono in graniglia; i pavimenti sono tutti in buone condizioni. Bagno e posto cottura hanno rivestimento in piastrelle. I pavimenti del bagno sono anch'essi piastrellati.

L'affaccio dell'alloggio è aperto e l'appartamento è molto luminoso.

ALLEGATO 1 = FOTOGRAFIE

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente condominiali come individuate dal codice civile. Non vi è la portineria. Vi è l'impianto monacale per disabili per superare la prima rampa sino all'ascensore. Vi è l'impianto di videosorveglianza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in condominio ove insiste il nostro alloggio risale all'anno 1967 - 1970. La struttura è in cemento armato con solai in laterizio. I tamponamenti perimetrali e le ripartizioni interne sono in laterizio. La copertura è piana. Le facciate sono tinteggiate e sono in mediocre stato di manutenzione. L'edificio ha conformazione regolare con balconi in aggetto; l'aspetto estetico è mediocre tipico dell'epoca di costruzione per edifici popolari, ovvero senza particolari elementi architettonici. L'unità immobiliare in esecuzione è posta al piano ottavo, e le scale condominiali sono in marmo, in ottimo stato; il portone condominiale è in materiale anodizzato, con vetrate.

Le finiture interne dell'alloggio sono mediocri e datate in stato di manutenzione mediocre con aspetto vetusto. I pavimenti sono in monocottura e nel soggiorno e cucinino, nel corridoio sono in pezzame di marmo e nelle camere in graniglia. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati e mostrano una condizione di vetustà abbastanza marcata; nelle camere e nel bagno i soffitti mostrano tracce di condensa. Gli infissi di porte sono in legno in cattivo stato e le finestre sono in ferro verniciato bianco; gli avvolgibili sono in plastica. Il riscaldamento è centralizzato e vi è la calderina acqua calda. L'alloggio, in generale, ha finiture datate e la manutenzione è piuttosto trascurata.

Gli impianti sono completi. l'impianto elettrico è sfilabile.

L'esposizione è a ovest per il soggiorno e a sud per le camere; la panoramicità è buona essendo aperto sulla città. Ottima la luminosità.

ALLEGATO 1 - FOTOGRAFIE

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GINESTRATO 5P/65, 16100

L'alloggio è occupato dalla debitrice .....e..(familiari.)omissis ..... .
ALLEGATO 6 - CERTIFICATO RESIDENZA E VERBALE SOVEMO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b3193295 0b7e438f03848697

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/06/1988** al **04/06/2008**	**** Omissis ****	**rogito**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Francesco Grondona	06/06/1988	32458	1445
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Genova	29/06/1988	19641	12735
Dal **04/06/2008** al **31/05/2026**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Riccardo Dogliotti	04/06/2008	10856	6634
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Genova	26/06/2008	24737	16086

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.

ALLEGATO 7 - TRASCRIZIONI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Genova il 27/03/2023
  Reg. gen. 10040 - Reg. part. 7938
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

ALLEGATO 8 - TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697

RISULTANO DUE INTERVENTI:

in data 26/09/2024 Agenzia delle Entrate Riscossione interviene per un credito di € 11.029,90 compresi gli accessori di legge maturati alla data della presentazione dell'atto

in data 09/04/2026 Condominio via Ginestrato 5P interviene per un credito di € 4.775,32 (decreto ingiuntivo 1422/26 del 15/03/2026) da maggiorarsi degli interessi legali decorrenti dalla data della domanda monitoria, 11/03/2026, così come previsto dal titolo esecutivo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC inserisce l'immobile in ambito AC-US, AMBITO DI CONSERVAZIONE - Ambito di conservazione del territorio urbano per il 96,49% della particella e AC-VU, AMBITO DI CONSERVAZIONE - Ambito di conservazione del verde urbano strutturato per una quota inferiore all'1% e AR-UR, AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale per il 3,21%. ZONIZZAZIONE GEOLOGICA - GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA: Tipo: URB: Area Urbanizzata, percentuale di elemento areale contenuto nella particella: 100% - VINCOLO GEOMORFOLOGICO Area vincolo idrogeologico percentuale di elemento areale contenuto nella particella: 100% - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA - BENI TUTELATI AREALI: non presente - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE: elementi puntuali non presenti - lineari - Crinale - areali: valore del paesaggio, parco giardino verde strutturato tav. 39, assetto 32, villa Baciocco - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO: TU, Ambito 53F.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato iniziato prima del 1/09/1967 e ultimato in data successiva.
L'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato costruito a seguito di Variante n. 342 del 08/02/1967, al Progetto approvato il 28/01/1965 con Ordinanza del Sindaco n. 234. Il Decreto di Agibilità è il 1671 del 20/10/1971.

ALLEGATO 9 - TITOLO EDILIZIO
ALLEGATO 10 - AGIBILITA'

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.

Vi sono difformità rispetto al titolo edilizio relative alla demolizione di una tramezza tra corridoio e soggiorno e tra soggiorno e posto cottura; vi è la costruzione di una parete bassa tra soggiorno e posto cottura; risulta altresì lo spostamento della porta del bagno.
Va precisato che nell'ambito del condominio all'atto della costruzione dell'edificio l'ispettorato edilizio del Comune di Genova ha rilevato difformità rispetto al progetto. Dette difformità sono state catalogate dal Comune quali infrazioni antecedenti il 01/09/1967 e così sanzionate. All'epoca fu corrisposto il pagamento dell'oblazione regolarizzando così le difformità.
Le difformità interne possono essere regolarizzate in conformità all'art 22 della L.R. 16/2008 trattandosi di opere che per l'integrazione alle caratteristiche e finiture dell'immobile è ipotizzabile risalgano ad epoca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b3193295 0b7e438f03848697

antecedente l'1/01/2005. Non vi sono sanzioni comunali ma solo gli oneri professionali per il deposito della pratica di regolarizzazione che possono stimarsi in € 1.000,00.

ALLEGATO 11 - DISEGNO CON DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO
ALLEGATO 12 - ACCERTAMENTI DIFFORMITA' CONDOMINIALI E OBLAZIONI.

Preciso che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni conseguono la normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ho ulteriori informazioni in quanto l'amministrazione condominiale non ha dato seguito alle mie richieste.
Non conosco quindi il costo medio annuo per l'amministrazione ordinaria; non conosco se sono stati deliberati interventi di manutenzione al condominio.
Non ho a mie mani il regolamento di condominio.

ALLEGATO 13 - RICHIESTA AL CONDOMINIO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ginestrato 5P/65, 16100
  Ci troviamo nell'ambito del Municipio III Bassa Val Bisagno, Marassi, e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano ottavo di un edificio di tipo popolare. Nei pressi dell'edificio il parcheggio di autoveicoli è piuttosto difficoltoso. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono discrete; quelle dell'alloggio sono mediocri seppur datate; le pareti e soffitti sono tinteggiati e questi ultimi in un paio di camere mostrano tracce di condensa come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata; le porte sono in legno tamburato in cattive condizioni. Il bagno ha pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato di tutti gli accessori e sanitari; il posto cottura è integrato a più ampio locale ed ha rivestimento in piastrelle di ceramica. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso che conduce ad un ampio locale dotato di posto cottura per poi disimpegnare due camere, il ripostiglio e il bagno. Vi sono due ampi balconi a servizio di una camera da letto e del locale soggiorno-posto cottura. Le finiture sono ordinarie ma in stato mediocre. Gli impianti, in generale, paiono vetusti. L'edificio è dotato di ascensore e di montascale per disabili per superare la prima rampa sino all'ascensore. Vi sono parcheggi (molto difficoltosi) nelle vicinanze dell'abitazione. L'affaccio dell'alloggio è aperto e l'appartamento è molto luminoso.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2599, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 93.260,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Genova (GE) - via Ginestrato 5P/65, 16100	93,26 mq	1.000,00 €/mq	€ 93.260,00	100,00%	€ 93.260,00
				Valore di stima:	€ 93.260,00

Valore di stima: € 93.260,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1.600,00	€
riduzione per rischio per assenza informazioni dell'amministratore condominiale (esempio=eventuali delibere per lavori di manutenzione del condominio)	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 82.334,00**

La stima è stata effettuata in base ai valori OMI per abitazioni di tipo economico. Nel caso specifico ho applicato il valore unitario medio, rispetto al range proposto dall'Agenzia delle Entrate settore Catasto per le peculiarità intrinseche dell'immobile trattandosi di un cespite nell'ambito di un edificio di medie dimensioni, in una zona ad alta densità abitativa e con scarsità di parcheggi per autoveicoli e strada di accesso molto stretta e di difficile percorribilità. L'alloggio insiste all'ultimo piano e gode di una buona vista ma presenta i tipici problemi termici di alloggi a contatto con il lastrico di copertura risalente agli anni sessanta del secolo scorso, privo di coibentazione. Il taglio dell'alloggio è favorevole a rapide contrattazioni e si rivolge ad un mercato di famiglie con figli. Le condizioni manutentive del fabbricato e dell'alloggio sono mediocri e le finiture sono ordinarie. Vi è l'ascensore.

Nella stima ho tenuto conto dei fenomeni di condensa presenti al soffitto dell'alloggio derivati dalle caratteristiche strutturali dell'edificio risalente agli anni sessanta del secolo scorso, con la copertura priva di coibentazione.

Ho applicato la riduzione del 10% per assenza di informazioni dell'amministrazione condominiale così da considerare eventuali delibere per lavori di manutenzione del condominio.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'alloggio è occupato dall'esecutata e .....omissis (familiari) .....omissis..... (vedasi verbale SOVEMO).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b3193295 0b7e438f03848697

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 20/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Alessio Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ ALL. 2 - Elaborato grafico Via GINESTRATO 5P-65- Stato RILEVATO
- ✓ ALL. 3 - STATO CIVILE .....omissis
- ✓ ALL. 4 - CATASTO
- ✓ ALL. 5 - DIFFORMITA' CATASTALI
- ✓ ALL. 6 - CERT. RESIDENZA E VERBALE SOVEMO
- ✓ ALL. 7 – TRASCRIZIONI
- ✓ ALL. 8 - TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ ALL. 9 - PROVVEDIMENTO EDILIZIO E TAVOLA GRAFICA
- ✓ ALL. 10 - AGIBILITA' CONDOMINIO
- ✓ ALL. 11 - DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO
- ✓ ALL. 12 - OBLAZIONI PER CONTRAVVENZIONI EDILIZIE
- ✓ ALL. 13 - mail di richiesta informazioni all'amministrazione condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ginestrato 5P/65, 16100
  Ci troviamo nell'ambito del Municipio III Bassa Val Bisagno, Marassi, e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano ottavo di un edificio di tipo popolare. Nei pressi dell'edificio il parcheggio di autoveicoli è piuttosto difficoltoso. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono discrete; quelle dell'alloggio sono mediocri seppur datate; le pareti e soffitti sono tinteggiati e questi ultimi in un paio di camere mostrano tracce di condensa come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata; le porte sono in legno tamburato in cattive condizioni. Il bagno ha pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato di tutti gli accessori e sanitari; il posto cottura è integrato a più ampio locale ed ha rivestimento in piastrelle di ceramica. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso che conduce ad un ampio locale dotato di posto cottura per poi disimpegnare due camere, il ripostiglio e il bagno. Vi sono due ampi balconi a servizio di una camera da letto e del locale soggiorno-posto cottura. Le finiture sono ordinarie ma in stato mediocre. Gli impianti, in generale, paiono vetusti. L'edificio è dotato di ascensore e di montascale per disabili per superare la prima rampa sino all'ascensore. Vi sono parcheggi (molto difficoltosi) nelle vicinanze dell'abitazione. L'affaccio dell'alloggio è aperto e l'appartamento è molto luminoso. ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2599, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il PUC inserisce l'immobile in ambito AC-US, AMBITO DI CONSERVAZIONE - Ambito di conservazione del territorio urbano per il 96,49% della particella e AC-VU, AMBITO DI CONSERVAZIONE - Ambito di conservazione del verde urbano strutturato per una quota inferiore all'1% e AR-UR, AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale per il 3,21%. ZONIZZAZIONE GEOLOGICA - GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA: Tipo: URB: Area Urbanizzata, percentuale di elemento areale contenuto nella particella: 100% - VINCOLO GEOMORFOLOGICO Area vincolo idrogeologico percentuale di elemento areale contenuto nella particella: 100% - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA - BENI TUTELATI AREALI: non presente - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE: elementi puntuali non presenti - elementi lineari - Crinale - elementi areali: valore del paesaggio, parco giardino verde strutturato tav. 39, assetto 32, villa Baciocco - PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO: TU, Ambito 53F.

Prezzo base d'asta: **€ 82.334,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b3193295 0b7e438f03848697

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.334,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Ginestrato 5P/65, 16100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2599, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	93,26 mq
Stato conservativo:	L'aspetto generale dell'alloggio, il suo stato di conservazione e la manutenzione sono mediocri con finiture vetuste e prive di recenti manutenzioni. Le finiture sono ordinarie allineate con la tipologia edilizia dell'epoca di costruzione del fabbricato; gli impianti paiono in condizioni ordinarie seppur la calderina si mostri priva del mantello. Le porte sono in legno tamburato in cattive condizioni (sporche e ingiallite) e le finestre sono in ferro verniciato colore bianco. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati da vecchia data ed in un paio di camere e nel bagno i soffitti mostrano tracce di condensa; il riscaldamento è centralizzato e vi è la calderina per l'acqua calda. I pavimenti sono in parte con piastrelle monocottura e in corridoio in pezzame di marmo giallo Siena, mentre nelle camere sono in graniglia; i pavimenti sono tutti in buone condizioni. Bagno e posto cottura hanno rivestimento in piastrelle. I pavimenti del bagno sono anch'essi piastrellati. L'affaccio dell'alloggio è aperto e l'appartamento è molto luminoso. ALLEGATO 1 = FOTOGRAFIE		
Descrizione:	Ci troviamo nell'ambito del Municipio III Bassa Val Bisagno, Marassi, e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano ottavo di un edificio di tipo popolare. Nei pressi dell'edificio il parcheggio di autoveicoli è piuttosto difficoltoso. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono discrete; quelle dell'alloggio sono mediocri seppur datate; le pareti e soffitti sono tinteggiati e questi ultimi in un paio di camere mostrano tracce di condensa come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata; le porte sono in legno tamburato in cattive condizioni. Il bagno ha pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato di tutti gli accessori e sanitari; il posto cottura è integrato a più ampio locale ed ha rivestimento in piastrelle di ceramica. L'appartamento si compone di corridoio d'ingresso che conduce ad un ampio locale dotato di posto cottura per poi disimpegnare due camere, il ripostiglio e il bagno. Vi sono due ampi balconi a servizio di una camera da letto e del locale soggiorno-posto cottura. Le finiture sono ordinarie ma in stato mediocre. Gli impianti, in generale, paiono vetusti. L'edificio è dotato di ascensore e di montascale per disabili per superare la prima rampa sino all'ascensore. Vi sono parcheggi (molto difficoltosi) nelle vicinanze dell'abitazione. L'affaccio dell'alloggio è aperto e l'appartamento è molto luminoso. ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio è occupato dalla debitrice e .....omissis (familiari) ... .La dichiarazione si legge sul Verbale SOVEMO. ALLEGATO 6 - CERTIFICATO RESIDENZA E VERBALE SOVEMO.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b3193295 0b7e438f03848697

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Genova il 27/03/2023
  Reg. gen. 10040 - Reg. part. 7938
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697