

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Relazione di Stima dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare
166/2025 del R.G.E.

promossa da

CONDOMINIO VIA FABRIZI 54, GENOVA
Codice fiscale: 94102300103

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

*Tecnico incaricato**Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**Valutatore Immobiliare Certificato Livello Base*

UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza BENE N° 1	5
Cronistoria Dati Catastali BENE N° 1	5
Dati Catastali BENE N°1.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	12
Servitù	12
Stima / Formazione lotti	13
Criteri e metodologie estimative.....	13
Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare.....	15
Analisi del mercato immobiliare e identificazione del metodo di stima	15
Elaborazione della stima	16
Sintesi valutativa	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2025 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

In data 09/07/2025, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Genova, Via Cesarea 3-12 16121, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato a Genova (GE) - Via Fabrizi civ. 54 int. 19

DESCRIZIONE

Il Bene n° 1 è un appartamento NON ABITABILE, e pertanto assimilabile ai fini della vendita a magazzino/locale di deposito, posto al primo piano sottostrada di fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra, oltre al piano sottostrada.

È ubicato nel Comune di Genova in Via Fabrizi civ. 54 int. 19.

L'accesso all'appartamento avviene da portoncino su vano scala condominiale. Il portone di ingresso del fabbricato è posto sulla pubblica via.

Il bene è composto da soggiorno doppio con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio.

Dalle indagini svolte è emerso che l'appartamento oggetto di stima NON È ABITABILE in quanto non sono state reperite domande di cambio d'uso della destinazione di "locali fondi" indicata sul progetto originario. La destinazione d'uso di tali locali non è mai stata modificata in "locali abitabili".

L'accesso è stato eseguito in data 10-09-2025.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato a Genova (GE) - Via Fabrizi civ. 54 int. 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Ipotecario.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che NON risulta depositato l'avviso ai creditori iscritti che nello specifico risultano:

- Agenzia delle Entrate - Riscossione CF 13756881002 con ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta a Genova ai nn. Reg. gen. 1550 Reg. part. 192 in data 17.1.2020 derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo per importo capitale di € 33.892,56 e importo totale di € 67.785,12.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza del Condominio sito in Genova Via Fabrizi 54 per un credito di € 4.520,80 oltre interessi e spese;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario mediante affissione presso la casa comunale in data 31.03.2025.
- Sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

- XXXXXXXXXXXX XXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a Genova (GE) il 08.08.1964

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

- XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà in forza di **scrittura privata di divisione con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Andrea Castello in Genova, in data 17 luglio 2003**, rep. n. 83523, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data **25 luglio 2003**, ai numeri **Registro Generale n. 27634 e Registro Particolare n. 16444**.

L'Atto di provenienza, ovvero la suddetta scrittura privata, è riportato in Allegato 5.

CONFINI

I confini del bene risultano i seguenti da nord in senso orario: vano scale, muri perimetrali su distacco, proprietà di terzi all'interno 20.

CONSISTENZA BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali	70 mq	87 mq	1,00	87 mq	2,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				87 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				87 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1

Periodo	Intestati	Dati catastali e variazioni
Fino al 14/01/1978	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Siviano (BS) il 20/12/1904 - piena proprietà	Antecedente all'impianto meccanografico
Dal 14/01/1978 al 09/03/1985	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e Copetti Felicita, coniugi in comunione legale	Antecedente all'impianto meccanografico
Dal 09/03/1985 al 25/10/1986	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (4/8) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (1/8 ciascuno)	Antecedente all'impianto meccanografico
Dal 25/10/1986 al 30/06/1987	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, ciascuno per 1/4	Antecedente all'impianto meccanografico
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, ciascuno per 1/4	Sez QUA, Foglio 7, part. 779, sub. 19, zona cens. 6, Cat. A/3, cl. 3, 5 vani, rendita L. 1.140
Dal 01/01/1992 al 30/05/2003	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, ciascuno per 1/4	Sez QUA, Foglio 7, part. 779, sub. 19, zona cens. 6, Cat. A/3, cl. 3, 5 vani, rendita € 710,13 - Variazione del quadro tariffario
Dal 30/05/2003 al 17/07/2003	XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, xxxxxx - comproprietà per 1/3 ciascuno	Sez QUA, Foglio 7, part. 779, sub. 19, zona cens. 6, Cat. A/3, cl. 3, 5 vani, rendita € 710,13
Dal 17/07/2003	XXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx, nato a Genova il 08/08/1964 - piena	Sez QUA, Foglio 7, part. 779, sub. 19, zona cens. 6, Cat.

Periodo	Intestati	Dati catastali e variazioni
al 18/10/2007	proprietà 1/1	A/3, cl. 3, 5 vani, rendita € 710,13
Dal 18/10/2007 al 18/09/2008	XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a Genova il 08/08/1964 - piena proprietà 1/1	Sez QUA, Foglio 7, part. 779, sub. 19, zona cens. 6, Cat. A/3, cl. 3, 5 vani, rendita € 710,13 - Variazione del 18/10/2007 - Errata rappresentazione grafica originaria
Dal 18/09/2008 al 08/10/2008	XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a Genova il 08/08/1964 - piena proprietà 1/1	Sez QUA, Foglio 7, part. 2773, sub. 19, zona cens. 6, Cat. A/3, cl. 3, 5 vani, rendita € 710,13 - Variazione per modifica identificativo del 18/09/2008 costituita dalla soppressione della particella 779 sub. 19 per allineamento mappe; classamento e rendita proposti;
Dal 08/10/2008 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a Genova il 08/08/1964 - piena proprietà 1/1	Sez QUA, Foglio 7, part. 2773, sub. 19, zona cens. 6, Cat. A/3, cl. 4, 5 vani, rendita € 839,24 - Variazione nel classamento del 08/10/2008; classamento e rendita rettificati;
Dal 09/11/2015 - situazione attuale	XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a Genova il 08/08/1964 - piena proprietà 1/1	Sez QUA, Foglio 7, part. 2773, sub. 19, zona cens. 6, Cat. A/3, cl. 4, 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita € 839,24 -Inserimento dati di superficie - Variazione del 09/11/2015; classamento e rendita rettificati;

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI BENE N°1

La visura storica del bene è riportata in Allegato 3.

La planimetria catastale è riportata in Allegato 4.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
QUA	7	277 3	19	6	A/3	4	5 vani	90 m ² escluse aree scoperte 90 m ²	839,24 €	1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10-09-2025 è stato possibile accertare che per il bene n°1 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto, **l'altezza di 3 metri indicata sulla planimetria catastale non corrisponde all'altezza reale di 2,50 metri.**

Inoltre, come in seguito verrà meglio descritto, l'immobile non è dotato di agibilità pertanto non può essere adibito a residenza. Anche in questo senso la planimetria catastale dovrà essere aggiornata da tecnico abilitato indicando, oltre all'altezza di 2,50 metri, la corretta destinazione d'uso dei locali.

Conseguentemente l'immobile dovrà passare da categoria A/3 a categoria C/2 (locali di deposito).

Per la regolarizzazione catastale si stima un onorario complessivo di € 3.000,00.

I dati catastali sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

I locali presentano finiture di tipo economico e si trovano in scadente stato di manutenzione.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e gas ma non è stato reperito certificato di regolare esecuzione degli stessi.

Non è stato possibile accertare il funzionamento dell'impianto termico (riscaldamento e acqua calda sanitaria) che risulta autonomo il cui generatore caldaia Beretta Ciao Green da 25 kW alimentata a gas, risulta privo di libretto e di certificati di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il Regolamento di Condominio che definisce le parti comuni è riportato in Allegato 9. Esso riguarda cinque fabbricati: i civici 54, 56, 60 e 58 di Via Nicola Fabrizi e il civico 26 di Via Crosini.

I millesimi dell'immobile oggetto di stima sono 41,55 millesimi per parti comuni e spese generali e 26,79 millesimi per le scale.

Il calcolo delle tabelle millesimali è riportato in Allegato 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord ed Est

Altezza interna utile: 2,50 m, inferiore al minimo di 2,70 metri previsto dal regolamento edilizio per i locali agibili ad uso residenziale

Strutture verticali: struttura in cemento armato;

Solai: laterocementizi in condizioni non accertabili;

Copertura: l'edificio è dotato di copertura piana;

Manto di copertura: condizioni di manutenzione non accertabili;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al civile, in buono stato di manutenzione;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate al civile, in scadente stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: in laminato in sufficiente stato di conservazione; in bagno è presente pavimento in piastrelle rivestimento a parete in piastrelle anch'esso in sufficiente stato manutentivo;

Infissi esterni: in legno in pessime condizioni di manutenzione; sono presenti persiane in legno anch'esse in pessimo stato di manutenzione;

Infissi interni: in legno in pessime condizioni;

Impianto elettrico: presente ma non è disponibile certificazione;

Impianto idrico: presente ma non è disponibile certificazione;

Impianto termico di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: presente ma non è stato possibile accertare il corretto funzionamento della caldaia.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 12.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dall'esecutato.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto, come indicato nella PEC di risposta dell'ufficio del 23.09.2025 (Allegato 8).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2003 al 17/07/2003	XXXXXXXXXX CF CRBGLN40H69C621N proprietà 1/3 XXXXXXXXXX Cristina CF MZZCST65M46D969Z proprietà 1/3 XXXXXXXXXXXX XXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/3	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Castello	30/05/2003	83341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/06/2003	20166	12163
		Registrazione			
Dal 17/07/2003 ad oggi	XXXXXXXXXXXX XXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			-	-	-
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Castello	17/07/2023	83523	28004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/07/2023	27634	16444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	25/07/2023	449	2V

Il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX è divenuto proprietario dell'intera quota del bene oggetto di stima a seguito di Scrittura privata di divisione autenticata in data 17/07/2023 rep. n. 83523, racc. n. 28004 sopra identificata.

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.

L'atto notarile di provenienza (scrittura privata di divisione autenticata) è riportato in Allegato 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato Ipotecario in atti integrato con le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/10/2025 (Allegato 12), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE, iscritta a Genova al reg. gen. N. 1550, reg. part. N. 192 in data 17 gennaio 2020, a seguito di altro atto di Agenzia delle Entrate Riscossione del 16 gennaio 2020, numero di repertorio 6494/4820 - Importo totale € 67.785,12 - Importo Capitale € 33.892,56 - , a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma (RM), codice fiscale 13756881002, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Genova (GE) l'8 agosto 1964, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Genova al reg. gen. N. 18179, reg. part. N. 14416 in data 27/05/2025, a seguito di atto giudiziario del 18/04/2025 rep. n. 3613/2025, a favore di Condominio Via Fabrizi civ. 54 con sede in Genova, codice fiscale 94102300103, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Genova (GE) l'8 agosto 1964, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AC-IU "ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" del PUC.

L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico. Categoria: bellezza di insieme, area di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42 del 2004 lettera D e bellezza singola o individuale, area di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42 del 2004 lettera A,B.

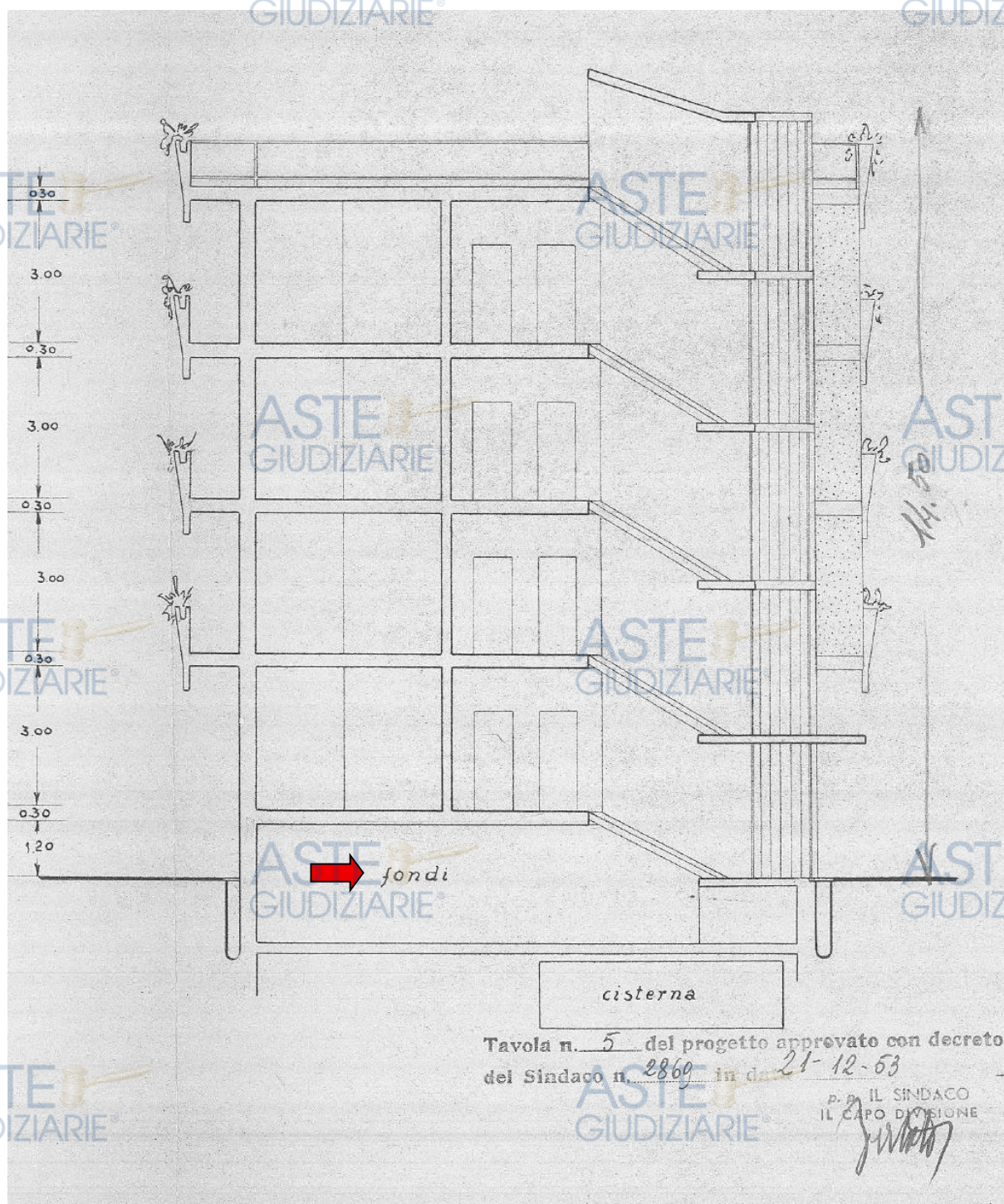
REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'Atto notarile di provenienza (Allegato 5) è riportato che l'edificazione del bene è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

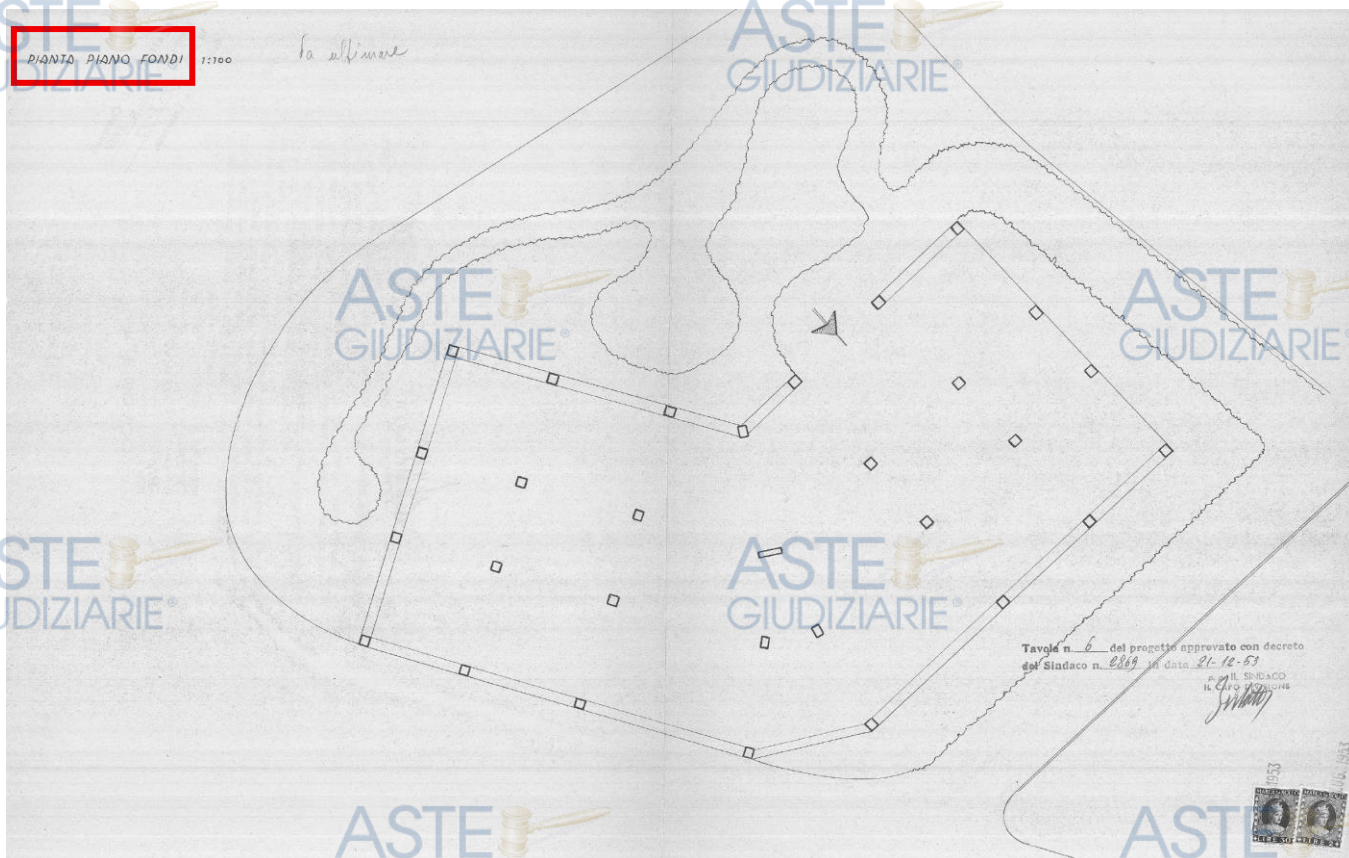
A seguito dell'accesso agli atti condotto presso l'ufficio visura del Comune di Genova, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che riguardano il bene oggetto di stima:

- Progetto presentato in data 20.03.1952 approvato in data 15 novembre 1952 con provvedimento del Sindaco n. 2508
- Variante presentata in data 16.07.1953 approvata in data 21 dicembre 1953 con provvedimento del Sindaco n. 2869

Dalla disamina della variante la cui documentazione è riportata in Allegato 6 si evince **che il piano primo sottostrada, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, nasce come piano fondi e non come piano residenziale, tant'è vero che in loco è stata misurata un'altezza di 2,50 metri.**



Estratto stato legittimo (Variante approvata con provvedimento n. 2869 del 21.12.1953)



Estratto stato legittimo (Variante approvata con provvedimento n. 2869 del 21.12.1953)

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune **non sono emerse successive richieste di cambio di destinazione d'uso, pertanto ad oggi l'immobile non può essere destinato a residenza.**

Il Certificato di Agibilità n° 3077 del 7 dicembre 1955 (Allegato 7) specifica infatti che **l'abitabilità non comprende il piano seminterrato.**

D E C R E T A ;

La casa di nuova costruzione posta in via Nicola Fabrizzi, distinta col civico n. 14, è dichiarata abitabile.

La presente dichiarazione non comprende il piano seminterrato.

Estratto Certificato di Abitabilità n. 3077 7.12.1955

Dal punto di vista edilizio l'immobile è una cantina/deposito non abitabile. La regolarizzazione dello stesso come cantina dovrebbe prevedere la presentazione di una Sanatoria per indicare le compartimentazioni interne, le cui destinazioni d'uso potranno essere solo quelle di deposito.

Per quanto sopra si stima un onorario onnicomprensivo di spese di sanatoria di € 4.000.

Al termine delle attività dovrà essere aggiornata la planimetria catastale e la scheda dell'immobile attività per la quale si sono indicati i relativi costi nel paragrafo dei dati catastali.

Ad oggi l'immobile non ha altezza utile per essere trasformato in residenza.

Il Regolamento edilizio del Comune di Genova stabilisce all'art. 40 che:

a) l'altezza minima interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, commercio, uffici e attività turistico-ricettive, deve essere non inferiore a 2,70 m per i locali agibili, riducibili a 2,40 m per gli spazi accessori diretti;

e di conseguenza non consente il cambio d'uso a residenziale dell'immobile in questione avente una altezza interna di 2,50 metri inferiore ai 2,70 metri richiesti.

In assenza di interventi edilizi idonei a consentire il raggiungimento dell'altezza minima prescritta, interventi che comporterebbero l'abbassamento della quota di calpestio e che dovrebbero pertanto essere oggetto di uno specifico studio e di un'accurata progettazione, allo stato attuale **l'unità immobiliare non risulta suscettibile di conversione ad uso residenziale.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Trattandosi di locali non adibiti a residenza l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile non è necessario.
- Il certificato di regolare esecuzione degli impianti esistenti elettrico-idrico-gas-termico non è stato reperito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il regolamento Condominiale è riportato in Allegato 9, le Tabelle Millesimali in Allegato 10.

Spese condominiali

Come risulta dalla documentazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio riportata in Allegato 11:

- l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 540,00;
- l'importo delle spese straordinarie di ammodernamento impianto citofonico ammonta a circa € 206,25;
- le spese arretrate alla data di redazione del presente elaborato risultano pari ad € 9.379,04 per l'esercizio ordinario 2024/2025 e ad € 938,87 per l'esercizio straordinario "realizzazione impianto acqua diretta".

Dagli ultimi due verbali di Assemblea si evincono problematiche di infiltrazione in sommità al vano scale e in corrispondenza del primo solaio all'ingresso del portone e necessità di effettuare manutenzione dei vecchi serbatoi in amianto di riserva idrica.

SERVITÙ

Dalla disamina dei luoghi e dell'atto notarile di provenienza non sono emerse servitù particolari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato a Genova (GE) - Via Fabrizi civ. 54 int. 19

Il Bene n° 1 è un appartamento NON ABITABILE, e pertanto assimilabile ai fini della vendita a magazzino/locale di deposito, posto al primo piano sottostrada di fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra, oltre al piano sottostrada.

È ubicato nel Comune di Genova in Via Fabrizi civ. 54 int. 19.

L'accesso all'appartamento avviene da portoncino su vano scala condominiale. Il portone di ingresso del fabbricato è posto sulla pubblica via.

Il bene è composto da soggiorno doppio con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio.

Dalle indagini svolte è emerso che l'appartamento oggetto di stima NON È ABITABILE in quanto non sono state reperite domande di cambio d'uso della destinazione di "locali fondi" indicata sul progetto originario. La destinazione d'uso di tali locali non è mai stata modificata in "locali abitabili".

L'accesso è stato eseguito in data 10-09-2025.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale bene n°1: Catasto Fabbricati – Sez. Urb. QUA, Fg. 7, Part. 2773, Sub. 19
Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, Rendita € 839,24.

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Quando si procede alla valutazione di un immobile, è essenziale identificare il criterio di stima più appropriato in base alle finalità della perizia. Il valore di un bene può essere visto sotto vari aspetti economici, come il valore di mercato, il costo di sostituzione o il reddito generato. La scelta del metodo dipende dall'obiettivo della valutazione e dalle caratteristiche del mercato.

Gli approcci per stimare il valore di un immobile sono tre:

1. Approccio di mercato (Market Approach)

Questo metodo si basa sul confronto diretto tra l'immobile oggetto della stima e altri beni simili per caratteristiche e ubicazione che sono stati venduti di recente. Si utilizzano dati di mercato reali per stimare il valore del bene.

Affinché questo approccio sia efficace, devono essere soddisfatte alcune condizioni: l'esistenza di transazioni recenti per beni comparabili, la disponibilità dei prezzi di vendita e un mercato dinamico e attivo. In altre parole, l'immobile deve appartenere a un segmento di mercato ben definito e con un sufficiente numero di compravendite recenti.

Questa metodologia è applicata utilizzando varie tecniche di comparazione, come metodi monoparametrici (che considerano un solo parametro di confronto) o pluriparametrici (che considerano più fattori).

2. Approccio tecnico (Cost Approach)

Il metodo del costo è impiegato quando si desidera determinare il valore di un bene basandosi sui costi necessari per costruirlo o sostituirlo. Questo include il costo dei materiali, della manodopera e delle spese accessorie, meno il deprezzamento accumulato dovuto all'usura o all'obsolescenza.

È utile nei casi in cui l'immobile è unico o quando non esistono beni comparabili sul mercato, ad esempio per edifici specializzati o strutture industriali.

3. Approccio finanziario (Income Approach)

Si utilizza quando l'immobile genera un reddito, come nel caso di proprietà commerciali o residenziali in affitto. Il valore viene stimato calcolando la capitalizzazione dei redditi futuri o attualizzando i flussi di cassa previsti (Discounted Cash Flow, DCF).

Questo approccio è utile soprattutto per immobili a scopo di investimento, dove il valore dipende dalla capacità di generare reddito nel tempo.

Le metodologie utilizzate per la stima possono essere classificate in due tipi:

1. Metodologie dirette

Si basano sulla comparazione diretta dei prezzi di vendita di beni simili, applicabili quando esistono sufficienti dati di mercato comparabili.

Richiedono un mercato attivo e dinamico con un numero adeguato di transazioni recenti di beni simili. La comparazione diretta consente di determinare il valore utilizzando i prezzi di riferimento e applicando eventuali aggiustamenti per caratteristiche specifiche del bene stimato.

2. Metodologie indirette

Si utilizzano quando le condizioni per la comparazione diretta non sono soddisfatte. Ad esempio, se non sono disponibili dati di mercato recenti o se il bene è particolarmente unico.

In questo caso, si ricorre ad altre modalità per stimare il valore, come il calcolo del costo di sostituzione, la capitalizzazione dei redditi o il valore derivato da altri aspetti economici, come la trasformazione o surrogazione.

Esistono infine ulteriori metodi di valutazione, che possono essere considerati derivati rispetto ai principali già citati:

1. Valore di trasformazione

È utilizzato quando l'immobile attuale può essere trasformato in un altro bene che ha un mercato. Il valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi necessari per realizzare la trasformazione.

Questo criterio è utile per beni che non hanno un mercato diretto, ma che possono acquisire valore attraverso una modifica.

2. Valore di surrogazione

Questo criterio si applica quando non è possibile trasformare l'immobile, ma è possibile sostituirlo con un bene che fornisca le stesse utilità. Il valore è stimato considerando i costi di sostituzione o rimpiazzo.

3. Valore complementare

Viene adottato quando il bene è parte di un complesso più ampio e il suo valore dipende dal valore dell'intero complesso. In questo caso, si calcola la differenza tra il valore totale e il valore della parte residua.

La scelta della metodologia estimativa non è arbitraria, ma dipende dall'analisi delle condizioni specifiche dell'immobile e del contesto di mercato. Occorre selezionare il metodo più adatto in base ai dati disponibili e alle finalità della valutazione, assicurando che il processo di stima sia trasparente e giustificato.

Si precisa che l'attuale destinazione a uso "regolare" è quella di deposito/magazzino e ne rappresenta il miglior impiego (Highest and Best Use), in quanto compatibile con le normative urbanistiche vigenti, fisicamente possibile, legalmente ammissibile ed economicamente conveniente in relazione alle caratteristiche del bene e del mercato locale.

QUOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

I valori OMI per la zona in esame, ovvero la D20 del Comune di Genova, riportati a titolo informativo e aggiornati al primo semestre del 2025, indicano:

- per abitazioni di tipo economico un valore di mercato compreso tra 1750 e 2600 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Periferica/QUARTO-QUINTO%20U.A%20(V.LE%20QUARTARA-V.LE%20DES%20G
ENEYES-V.CARRARA-C.SO%20EUROPA-V.GIANELLI)**

Codice zona: **D20**

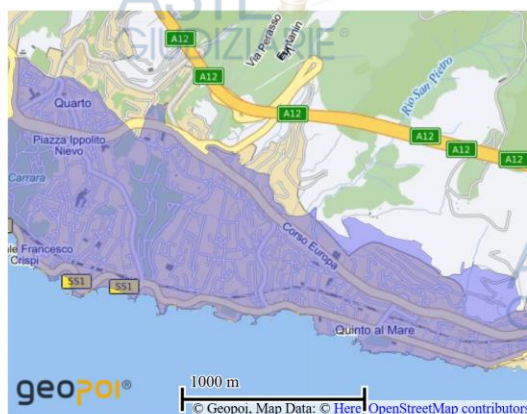
Microzona: **83**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2300	3400	L	6,9	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1750	2600	L	6,6	9,8	L
Abitazioni signorili	Normale	3200	4700	L	8,7	13	L
Autorimesse	Normale	1300	1900	L	5,1	7,6	L
Box	Normale	2250	3300	L	8	11,9	L
Posti auto coperti	Normale	2050	3000	L	7,5	11,2	L
Posti auto scoperti	Normale	1600	2350	L	7,1	10,5	L
Ville e Villini	Normale	3700	5500	L	9	13,4	L

Spazio disponibile per annotazioni



ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E IDENTIFICAZIONE DEL METODO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerato che il bene in esame appartiene ad una tipologia di immobile (deposito adibito a "residenza" ma non abitabile) per la quale non vi è nella zona un congruo numero di transazioni e che non sono stati reperiti comparabili con cui operare

un confronto, considerato che l'immobile può produrre reddito ed essere acquistato a fine speculativo come investimento immobiliare, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima per "Capitalizzazione del Reddito" (IA, Income Approach).

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

La formula impiegata è la seguente: $V_i = R/i$, dove:

- V_i è il valore dell'immobile oggetto di stima,
- R è il reddito annuo (netto o lordo),
- i è il saggio di capitalizzazione annuo (netto o lordo).

ELABORAZIONE DELLA STIMA

Il saggio di capitalizzazione, opportunamente ragguagliato in virtù delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, viene determinato prendendo a riferimento i valori medi di compravendita e di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferiti alla zona ove ricade il cespite in esame.

Valore di mercato magazzino/depositi pari a 520-1000 €/mq

Valore di locazione magazzino/depositi 2,7-5,3 €/mq x mese



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/QUARTO-QUINTO%20TU.A%20(V.LE%20QUARTARA-V.LE%20DES%20G.ENEYES-V.CARRARA-C.SO%20EUROPA-V.GIANELLI)
Codice zona: D20

Microzona: 83

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	520	1000	L	2,7	5,3	L
Negozi	Normale	960	1900	L	7,2	13,4	L
Negozi	Ottimo	2150	4200	L	12,7	24,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Si ottiene dunque un saggio di capitalizzazione medio lordo del 6,3 %.

Tenendo conto di un valore di locazione unitario mensile massimo per lo stato dell'immobile rispetto a un "deposito" tradizionale pari a 5,3 €/mq x mese riferito alla superficie commerciale di 87 mq si determina un canone annuo lordo pari a:

5,3 €/mq x mese x 87 mq x 12 mesi = € 5.533,20.

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a

$V = R / i = 5.533,20 / 0,063 = € 87.828,57.$

SINTESI VALUTATIVA

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima deriva dall'applicazione del metodo di stima per "Capitalizzazione del Reddito".

VALORE DI STIMA

€ 87.828,57

Applicando la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, nonché le decurtazioni indicate in relazione, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto		€ 87.828,57
decurtazione oneri planimetria catastale	-	€ 3.000,00
decurtazione oneri sanatoria edilizia	-	€ 4.000,00
parziale		€ 80.828,57
decurtazione 5%	-	€ 4.041,43
Totale		€ 76.787,14

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da immobile ad uso magazzino/deposito è assegnato un prezzo base d'asta di € 76.700,00** (settantaseimilasettecentoeuro).

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 21/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciccarelli Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Pratiche edilizie
- ✓ N° 7 Decreto abitabilità del fabbricato
- ✓ N° 8 Risposta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 9 Regolamento di Condominio
- ✓ N° 10 Tabelle millesimali
- ✓ N° 11 Documentazione Amministratore
- ✓ N° 12 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 13 Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato a Genova (GE) - Via Fabrizi civ. 54 int. 19

Il Bene n° 1 è un appartamento NON ABITABILE, e pertanto assimilabile ai fini della vendita a magazzino/locale di deposito, posto al primo piano sottostrada di fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra, oltre al piano sottostrada.

È ubicato nel Comune di Genova in Via Fabrizi civ. 54 int. 19.

L'accesso all'appartamento avviene da portoncino su vano scala condominiale. Il portone di ingresso del fabbricato è posto sulla pubblica via.

Il bene è composto da soggiorno doppio con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio.

Dalle indagini svolte è emerso che l'appartamento oggetto di stima NON È ABITABILE in quanto non sono state reperite domande di cambio d'uso della destinazione di "locali fondi" indicata sul progetto originario. La destinazione d'uso di tali locali non è mai stata modificata in "locali abitabili".

L'accesso è stato eseguito in data 10-09-2025.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale bene n°1: Catasto Fabbricati – Sez. Urb. QUA, Fg. 7, Part. 2773, Sub. 19
Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, Rendita € 839,24.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Immobile ad uso magazzino/deposito			
Ubicazione:	• Genova (GE) - Via Fabrizi civ. 54 int. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile: bene n°1	Abitazione "NON ABITABILE" Identificata al catasto Fabbricati Sez. Urb. QUA, Fg. 7, Part. 2773, Sub. 19 Categoria A/3	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	I locali presentano finiture di tipo economico e si trovano in scadente stato di manutenzione. Sono presenti impianto elettrico, idrico e gas ma non è stato reperito certificato di regolare esecuzione degli stessi. Non è stato possibile accertare il funzionamento dell'impianto termico (riscaldamento e acqua calda sanitaria) che risulta autonomo il cui generatore risulta privo di libretto e di certificati di manutenzione.		
Descrizione:	Il Bene n° 1 è un appartamento NON ABITABILE, e pertanto assimilabile ai fini della vendita a magazzino/locale di deposito, posto al primo piano sottostrada di fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra, oltre al piano sottostrada. È ubicato nel Comune di Genova in Via Fabrizi civ. 54 int. 19. L'accesso all'appartamento avviene da portoncino su vano scala condominiale. Il portone di ingresso del fabbricato è posto sulla pubblica via. Il bene è composto da soggiorno doppio con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio. Dalle indagini svolte è emerso che l'appartamento oggetto di stima NON È ABITABILE in quanto non sono state reperite domande di cambio d'uso della destinazione di "locali fondi" indicata sul progetto originario. La destinazione d'uso di tali locali non è mai stata modificata in "locali abitabili". L'accesso è stato eseguito in data 10-09-2025. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE, iscritta a Genova al reg. gen. N. 1550, reg. part. N. 192 in data 17 gennaio 2020, a seguito di altro atto di Agenzia delle Entrate Riscossione del 16 gennaio 2020, numero di repertorio 6494/4820 - Importo totale € 67.785,12 - Importo Capitale € 33.892,56 - , a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma (RM), codice fiscale 13756881002, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Genova (GE) l'8 agosto 1964, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Genova al reg. gen. N. 18179, reg. part. N. 14416 in data 27/05/2025, a seguito di atto giudiziario del 18/04/2025 rep. n. 3613/2025, a favore di Condominio Via Fabrizi civ. 54 con sede in Genova, codice fiscale 94102300103, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Genova (GE) l'8 agosto 1964, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto l'immobile di relazione.