TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2025 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

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

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 6
Precisazioni 6
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2025 del R.G.E. 17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.760,00 17

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

INCARICO

All'udienza del 11/06/2024, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2024 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 Pasquale Berghini, edificio 35C, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova - San Fruttuoso facente parte del fabbricato c.n.35C di via Pasquale Berghini. In particolare l'appartamento è distinto con l'int.6, è sito al piano secondo (3° f.t.) e si compone di ingresso su soggiorno-cucina, camera e bagno.
San Fruttuoso è un quartiere di Genova dalla bassa val Bisagno che fa parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme ai quartieri di Marassi e Quezzi. E' compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino ad est e Foce e Albaro a sud, quartieri residenziali, in parte popolari/economici e in parte signorili, e si compone di una parte collinare e di una parte bassa che si estende in sponda sinistra del Bisagno. Via Berghini è la strada di collegamento con la parte collinare a est e la zona dei Camaldoli.
Il fabbricato c.n.35C è situato nella parte collinare di San Fruttuoso e dista circa 5,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Brignole, 8 Km dal casello autostradale di Genova Est, 4,5 Km dall'Ospedale San Martino e a circa 2 Km si trovano scuola materna, primaria e secondaria.
Trattasi di zona residenziale-popolare con accessi sufficienti e servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse.

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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2025 alle ore 17,00.
Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici
(v. allegato 7- verbale sopralluogo)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Pasquale Berghini, edificio 35C, interno 6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo il certificato ipotecario n.ro Ge 102812 di cui alla richiesta prot.n.Ge 101059 del 05/06/2025. In data 17/07/2025 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta inalterata rispetto al Certificato.

(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

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)

Come risulta dal certificato contestuale Stato di Famiglia, Residenza e Stato Libero rilasciato dal Comune di Genova- Servizi Demografici in data 16/06/2025 l'esecutata è residente in via Berghini c.n.35C int.6, immobile pignorato, ed è di stato civile [redacted]
(v. allegato 6 - certificato contestuale Stato di Famiglia, Residenza, Stato Libero)

CONFINI

L'appartamento ha i seguenti confini partendo da nor e girando in senso orario:
muro perimetrale su distacco su due lati, appartamento int.5, vano scale, appartamento int.4.
Sopra: appartamento int.9
Sotto: appartamento int.3
(v. allegato 2 - planimetria catastale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2

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

Totale superficie convenzionale:	72,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	72,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo.
L'altezza netta interna attuale è, in gran parte, m 2,77 e, in restante parte, m 2,50 in quanto è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso in tutto l'appartamento a seguito dei lavori di cui alla CILA 9232/2021 (v. capitolo Regolarità Edilizia)
(v. allegato 21 - planimetria stato attuale)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 39, Part. 216, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,46 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 39, Part. 216, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Piano 2
Dal **09/11/2015** al **28/04/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 39, Part. 216, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 413,17 Piano 2
Dal **28/04/2020** al **16/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 39, Part. 216, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 413,17 Piano 2

L'appartamento risulta intestato all'esecutata.

La data 16/06/2025 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

I dati derivano dalle seguenti denunce di variazione:
- in data 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- in data 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- in data 28/04/2020 - variazione toponomastica d'ufficio pratica n.GE0042192 in atti dal 28/04/2020 .

(v. allegato 1 - visura catastale storica)

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	39	216	8	1	A3	1	4 vani	69 mq	413,17 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si precisa che l'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale datata 20/06/1961 con esclusione dei lavori di opere interne-manutenzione straordinaria di cui alla CILA prot.n.9232/2021 (v. capitolo Regolarità Edilizia).
La situazione è meglio rappresentata sulla tavola di progetto della CILA. Si segnala una modesta difformità relativa alla parete della cabina armadi nella camera. La scrivente ha redatto una planimetria con la situazione aggiornata.

Per la regolarità catastale è necessario presentare una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni che dovrà essere allegata alla comunicazione di fine lavori con variante finale della CILA prot.n.9232/2021.
Gli oneri per la presentazione della pratica sono da quantificarsi pari a:
- € 300,00 oltre oneri di legge per il professionista;
- € 70,00 per tributi catastali

(v. allegato 2 - planimetria catastale)
(v. allegato 10 - CILA 9232-2021)
(v. allegato 21 - planimetria stato attuale)

PRECISAZIONI

Risultano depositati nel fascicolo i seguenti ricorsi per intervento nella presente procedura da parte di creditori dell'esecutata;
- in data 04/06/2025 ricorso per intervento della **** Omissis **** per l'importo, maturato al 4 giugno, di €

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

2.826,31;
- in data 04/06//2025 ricorso per intervento della **** Omissis **** per l'importo, maturato al 4 giugno, di € 4.021,06;
- in data 04/06//2025 ricorso per intervento della **** Omissis **** per l'importo, maturato al 4 giugno, di € 4.813,14;
- in data 02/07/2025 ricorso per intervento della **** Omissis **** per l'importo di € 10.050,00 oltre interessi legali e spese

Con atto di avviso ex art 498 cpc notificato in data 15/09/2025 il creditore procedente ha avvisato il creditore iscritto [redacted] in relazione all'ipoteca volontaria iscritta in data 25/02/2021 contro l'esecutata.

PATTI

Non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di manutenzione sono ottime tenuto conto che sono stati effettuati recenti lavori di opere interne.

PARTI COMUNI

Il fabbricato c.n.35C di via Pasquale Berghini c.n.35C è stato costruito negli anni 1958-1960. E' costituito da n.6 piani f.t. (terra rialzato + 5) e comprende n.17 appartamenti.
Non esistono cortili e/o posti auto condominiali.
L'accesso pedonale e carrabile al portone avviene da via Berghini mediante strada privata sulla quale non è consentita la sosta ma solo il passaggio, come precisato dall'amministratrice. Dalla strada privata, in prossimità del portone, si diparte una scala esterna, in comune con il c.n.37C, che collega via Berghini "bassa" con via Berghini "alta".
La struttura è in c.a.
Le facciate sono intonacate e tinteggiate, prive di decorazioni; il piano terra presenta una finitura in intonaco; i poggioli hanno ringhiera in ferro su due facciate e parapetto in muratura con parti di ringhiera in ferro sulla facciata laterale. Avvolgibili in pvc. La copertura è piana, non praticabile, rivestita in guaina.
L'atrio id ingresso è dotato di portone in ferro a vetri con cornice in marmo; il pavimento è in marmo e le pareti sono intonacate e tinteggiate; tramite scala con pedate in marmo e alzate tinteggiate si accede al piano rialzato dove è situato l'ascensore; il vano scala ha pedate e alzate in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in plastica.
L'ascensore ha portata di 320 KG -4 persone - 6 fermate.
Trattasi di fabbricato di tipo economico-popolare in condizioni di manutenzione discrete per l'atrio e il vano scala e sufficienti per le facciate. La copertura piana è stata oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria.

Nel "Regolamento di Comproprietà - Amministrazione Caseggiati via P.Berghini 35C e 37C" risultano descritte all'art.1 le proprietà comuni. Il riparto spese risulta descritto agli articoli da 23 a 33 e nelle tabelle millesimali allegate.
(v. allegato 17 - Regolamento di Condominio)

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti esaminati non risultano servitù o vincoli particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, cucina aperta sul soggiorno, camera e bagno.
Le principali caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 12 - documentazione fotografica):
- porta caposcala blindata - condizioni ottime;
- porte interne a vetri, scorrevoli con telaio in alluminio- condizioni ottime;
- finestre con telaio in pvc, con vetri doppi e veneziane interne, protette da zanzariere - condizioni ottime;
- avvolgibili elettrici in pvc - condizioni ottime;
- pareti intonacate e tinteggiate, una parete rivestita in tappezzeria - condizioni ottime;
- controsoffitti in pannelli - condizioni ottime;
- pavimento rivestito in legno - condizioni ottime;
- bagno: pavimento in legno e pareti rivestite in piastrelloni di gres (h. m 1.20), al di sopra intonaco tinteggiato, nella doccia pareti rivestite in mosaico (h m 2,00) - condizioni ottime. Il bagno è dotato di lavandino, water, bidet, vasca idromassaggio e doccia.

L'esposizione è a nord-est.
L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento con impianto di condizionamento a pompa di calore, impianto di acqua calda sanitaria con calderina a gas e impianto di allarme.
L'immobile è stato oggetto di recenti lavori di opere interne-manutenzione straordinaria anche relativi agli impianti. I lavori si possono considerare ultimati: manca un pannello di cartongesso nel controsoffitto dell'ingresso e un pannello di cartongesso nel bagno in corrispondenza della doccia; il pannello di tamponamento della vasca idromassaggio al momento del sopralluogo era solo appoggiato. Le dichiarazione di conformità degli impianti non sono ancora state rilasciate. Le difficoltà economiche dell'esecutata hanno ritardato le pratiche relative all'ultimazione dei lavori.
Trattasi di di appartamento di tipo economico in ottime condizioni di manutenzione con finiture di pregio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è occupato dall'esecutata che nell'immobile ha la sua residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **14/01/1963** al	**** Omissis ****	**atto di vendita**

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

<table>
<tr><td>26/04/2007</td><td></td><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Armando Castiglione</td><td>14/01/1963</td><td>11067</td><td>4181</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Genova</td><td>25/01/1963</td><td>2496</td><td>1877</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 26/04/2007 al 15/02/2019</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">atto di vendita</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Rosaria Bono</td><td>26/04/2007</td><td>55407</td><td>2745</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Genova</td><td>27/04/2007</td><td>17502</td><td>9772</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 15/02/2019</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">denuncia di successione</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td>15/02/2019</td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Genova</td><td>18/02/2020</td><td>5141</td><td>3824</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

I dati sono stati desunti dal Certificato Ipotecario Speciale n.ro Ge 102812 di cui alla richiesta prot.n.Ge 101059 del 05/06/2025 e sono stati verificati a seguito dell'esame della documentazione recuperata dalla sottoscritta e, in particolare, dall'atto notaio Rosaria Bono n.55407/2745 del 26/04/2007 nonché dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 17/07/2025.
In data 25/02/2021 reg.gen.n. 6602 reg.part.n. 5003 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa da **[redacted]

(v. allegato 4 - atto di provenienza notaio Bono)
(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 25/02/2021
  Reg. gen. 6601 - Reg. part. 886
  Quota: 1/1
  Importo: € 134.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 67.000,00
  Rogante: Filippo D'Amore
  Data: 19/02/2021
  N° repertorio: 12373
  N° raccolta: 9637

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 14/05/2025
  Reg. gen. 16435 - Reg. part. 13089
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Le suddette note sono già allegate nel fascicolo

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 Assetto Urbanistico - il fabbricato di via Berghini c.n.35C ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.

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

Il fabbricato ricade inoltre a Livello 2 - Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela - nella zona soggetta al vincolo ambientale ai sensi del DL 42/2004 Bellezza d'Insieme n. 070051: Zona del Forte di Santa Tecla e via Berghini nel Comune di Genova San Martino Albaro con ricchi gruppi arborei e numerosi punti di vista accessibili al pubblico - DM del 19/01/1958.

(v. allegato 5- google maps e stralci PUC)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

A seguito di ricerca online sul portale del Comune di Genova per la consultazione delle pratiche edilizie e delle pratiche di condono, la sottoscritta in data 17/06/2025 ha presentato domanda di accesso agli atti.
Dall'esame della documentazione recuperata si precisa quanto segue.

Il fabbricato c.n.35C di via Pasquale Berghini è stato costruito tra il 1958 e il 1960 come da progetto prot.n.532/1958 a firma ing. Filippo Nalli presentato in data 21/05/1958 dal sig.Pietro Corazza. Il progetto è stato approvato in data 17/10/1958 con prov.n.2768, previo nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Liguria in data 12/07/1958. I lavori sono iniziati a novembre del 1958 ed ultimati a gennaio del 1960. In data 10/06/1960 è stato rilasciato il decreto di abitabilità prov.n.60.

Per l'immobile oggetto di perizia in data 06/07/2021 è stata presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per manutenzione straordinaria (leggera) - opere interne - prot.n.9232, richiedente **** Omissis ****, a firma arch. Luca Stocchi. I lavori sono praticamente ultimati. La fine lavori non è ancora stata presentata.

(v. allegato 9 - progetto 532-1958)
(v. allegato 10- CILA 9232-2021)
(v. allegato 11 - decreto abitabilità)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo risulta conforme a quanto rappresentato sulla planimetria stato di progetto della tavola unica della CILA prot.n.9232/2021 a firma arch. L.Stocchi con esclusione di una modesta difformità in corrispondenza della cabina armadi nella camera. La situazione è meglio rappresentata sulla planimetria redatta dalla sottoscritta.

Come detto i lavori sono praticamente ultimati. A causa delle difficoltà economiche dell'esecutata la comunicazione di fine lavori con variante finale e la denuncia di variazione catastale non sono ancora state presentate, come riferito dall'arch.L.Stocchi.
Le spese da affrontare per la presentazione della comunicazione di fine lavori con variante finale, a cui dovrà essere allegata la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale (v. capitolo Dati Catastali), sono indicativamente le seguenti:

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

- € 57,10 per oneri di presentazione;
- € 500,00 oltre oneri di legge per il professionista.

Come richiesto si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Gabriele Garaventa iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati con il n. 3955, iscritto nell'elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n.8527.
L'APE è stato rilasciato in data 7/10/2025 con n.43783 ed ha validità decennale.
(v. allegato 20 - Ape con ricevuta)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 740,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.812,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.354,46

Come risulta dalla documentazione trasmessa dall'amministratrice risulta un totale dovuto alla data 24/07/2025 pari a:
- € 4.221,42 corrispondente alla 1 rata gestione ordinaria 2025/2026 (comprensiva del saldo gestione recedente) . Le altre rate con scadenza 10/08-10/10 e 10/12 hanno ciascuna un importo pari a € 147,82 e la rata con scadenza 10/02/2026 ha un importo di € 147,84. Il totale gestione ordinaria 2025-2026 è quindi pari a € 4.812,72.
- € 6.354,46 corrispondente al saldo finale per i lavori di manutenzione straordinaria sulla copertura (lavori ultimati, contabilità chiusa e nessuna rata versata).

millesimi appartamento: 42,75/1000

(v. allegato 13- mail amministratrice)
(v. allegato 14 - contabilità ordinaria cons.2024/2025- prev.2025/2026)
(v. allegato 15 - contabilità finale straordinaria)
(v. allegato 16- situazione versamenti)
(v. allegato 17 - Regolamento di Condominio)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Pasquale Berghini, edificio 35C, interno 6, piano 2

  Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova - San Fruttuoso facente parte del fabbricato c.n.35C di via Pasquale Berghini. In particolare l'appartamento è distinto con l'int.6, è sito al piano secondo (3° f.t.) e si compone di ingresso su soggiorno-cucina, camera e bagno. San Fruttuoso è un quartiere di Genova dalla bassa val Bisagno che fa parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme ai quartieri di Marassi e Quezzi. E' compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino ad est e Foce e Albaro a sud, quartieri residenziali, in parte popolari/economici e in parte signorili, e si compone di una parte collinare e di una parte bassa che si estende in sponda sinistra del Bisagno. Via Berghini è la strada di collegamento con la parte collinare a est e la zona dei Camaldoli. Il fabbricato c.n.35C è situato nella parte collinare di San Fruttuoso e dista circa 5,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Brignole, 8 Km dal casello autostradale di Genova Est, 4,5 Km dall'Ospedale San Martino e a circa 2 Km si trovano scuola materna, primaria e secondaria. Trattasi di zona residenziale-popolare con accessi sufficienti e servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 216, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 100.800,00
  Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.
  La stima del valore venale tiene conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.
  L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.
  Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per la zona semicentrale di San Fruttuoso:
  - OMI 2° semestre 2024 - abitazioni di tipo economico in condizioni normali da un minimo di € 970,00/mq a un massimo di € 1.450,00/mq con una media pari a € 1.210,00/mq (v. allegato 18 - OMI 2° semestre 2024);
  - Borsino Immobiliare- abitazioni in stabili di qualità nella media di zona (tipologia prevalente abitazioni economiche) da un minimo di € 998,00/mq a un massimo di € 1.545,00/mq con una media pari a € 1.271,00/mq (v. allegato 19 - Borsino Immobiliare).
  Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona, tenuto conto che il fabbricato è situato in zona tranquilla, che le possibilità di parcheggio sono scarse e che le condizioni di manutenzione del fabbricato sono mediamente discrete, considerando che l'appartamento è sito al piano secondo, ha un'esposizione a nord-est, in posizione non panoramica, considerando che l'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione con finiture di pregio ma fa parte comunque di un fabbricato economico/popolare, considerando altresì l'ampia offerta di immobili in zona e l'attuale congiuntura economica, si ritiene di applicare il valore di € 1.400,00/mq di superficie convenzionale di appartamento:
  mq 72,00 x €/mq 1.400,00 = € 100.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Pasquale Berghini,	72,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00%	€ 100.800,00

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

edificio 35C, interno 6, piano 2					
				Valore di stima:	€ 100.800,00

Valore di stima: € 100.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 95.760,00**

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 07/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atto di provenienza notaio Bono
- ✓ N° 5 Google maps - google maps e stralci PUC
- ✓ N° 6 Altri allegati - certificato contestuale stato civile, residenza, stato libero
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - progetto 532-1958

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

- ✓ N° 10 Altri allegati - CILA 9232-2021
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - decreto di abitabilità
- ✓ N° 12 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - mail amministratrice
- ✓ N° 14 Altri allegati - contabilità ordinaria 2024-2025
- ✓ N° 15 Altri allegati - contabilità finale straordinaria
- ✓ N° 16 Altri allegati - situazione versamenti
- ✓ N° 17 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 18 Altri allegati - OMI 2 semestre 2024
- ✓ N° 19 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 20 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 21 Altri allegati - planimetria stato attuale
- ✓ N° 22 Altri allegati - perizia versione privacy

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Pasquale Berghini, edificio 35C, interno 6, piano 2
  Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova - San Fruttuoso facente parte del fabbricato c.n.35C di via Pasquale Berghini. In particolare l'appartamento è distinto con l'int.6, è sito al piano secondo (3° f.t.) e si compone di ingresso su soggiorno-cucina, camera e bagno. San Fruttuoso è un quartiere di Genova dalla bassa val Bisagno che fa parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme ai quartieri di Marassi e Quezzi. E' compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino ad est e Foce e Albaro a sud, quartieri residenziali, in parte popolari/economici e in parte signorili, e si compone di una parte collinare e di una parte bassa che si estende in sponda sinistra del Bisagno. Via Berghini è la strada di collegamento con la parte collinare a est e la zona dei Camaldoli. Il fabbricato c.n.35C è situato nella parte collinare di San Fruttuoso e dista circa 5,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Brignole, 8 Km dal casello autostradale di Genova Est, 4,5 Km dall'Ospedale San Martino e a circa 2 Km si trovano scuola materna, primaria e secondaria. Trattasi di zona residenziale-popolare con accessi sufficienti e servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 216, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 Assetto Urbanistico - il fabbricato di via Berghini c.n.35C ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale. Il fabbricato ricade inoltre a Livello 2 - Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela - nella zona soggetta al vincolo ambientale ai sensi del DL 42/2004 Bellezza d'Insieme n. 070051: Zona del Forte di Santa Tecla e via Berghini nel Comune di Genova San Martino Albaro con ricchi gruppi arborei e numerosi punti di vista accessibili al pubblico - DM del 19/01/1958. (v. allegato 5- google maps e stralci PUC)

Prezzo base d'asta: **€ 95.760,00**

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.760,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Pasquale Berghini, edificio 35C, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 216, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	72,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione sono ottime tenuto conto che sono stati effettuati recenti lavori di opere interne.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova - San Fruttuoso facente parte del fabbricato c.n.35C di via Pasquale Berghini. In particolare l'appartamento è distinto con l'int.6, è sito al piano secondo (3° f.t.) e si compone di ingresso su soggiorno-cucina, camera e bagno. San Fruttuoso è un quartiere di Genova dalla bassa val Bisagno che fa parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme ai quartieri di Marassi e Quezzi. E' compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino ad est e Foce e Albaro a sud, quartieri residenziali, in parte popolari/economici e in parte signorili, e si compone di una parte collinare e di una parte bassa che si estende in sponda sinistra del Bisagno. Via Berghini è la strada di collegamento con la parte collinare a est e la zona dei Camaldoli. Il fabbricato c.n.35C è situato nella parte collinare di San Fruttuoso e dista circa 5,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Brignole, 8 Km dal casello autostradale di Genova Est, 4,5 Km dall'Ospedale San Martino e a circa 2 Km si trovano scuola materna, primaria e secondaria. Trattasi di zona residenziale-popolare con accessi sufficienti e servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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