

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bergamini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.498,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 15/04/2025, il sottoscritto Ing. Bergamini Stefano, con studio in Via Aldo Manuzio, 17/1 sx - 16143 - Genova (GE), email bergaministefano@libero.it, PEC stefano.bergamini2@ingpec.eu, Tel. 320 4210660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sampierdarena, edificio 48, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.410651, 8.886442)

appartamento in condominio posto al primo piano senza ascensore, composto da: ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio.

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sampierdarena, edificio 48, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con l'interno 1, ad Est con muri su Via Sampierdarena, a Sud con distacco, ad Ovest con distacco e vano scala, sotto civ. 188R, sopra appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,84 m	primo
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1999 al 08/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 449, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano 1
Dal 08/04/2014 al 18/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 841, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano 1

c'è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	44	841	4	3	A4	4	4,5	77 mq	325,37 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la planimetria catastale presentata in data 01/11/2018 non corrisponde allo stato dei luoghi. La tramezza di separazione tra cucina e bagno indicata come spezzata è in realtà lineare.

PRECISAZIONI

si segnalano le seguenti annotazioni sulla visura storica cui si farà riferimento in merito alla regolarità edilizia e catastale:

- VARIAZIONE del 14/07/1999 in atti dal 14/07/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. Q00445.1/1999)
- VARIAZIONE del 05/11/2018 Pratica n. GE0160488 in atti dal 05/11/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ERRATA ESPOSIZIONE GRAFICA PRECEDENTE (n. 40983.1/2018)

PATTI

niente da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio è scarso. Internamente sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione ma si evidenziano diversi problemi agli intonaci per condensa interna e distacco dal supporto (probabile errore nell'uso dei materiali non traspiranti).

Sono necessari degli interventi di ripristino per cui lo stato manutentivo non può essere definito sufficiente.

PARTI COMUNI

sono parti comuni quelle facenti parte del condominio.

Una superficie di 18mq di intercapedine condominiale ricadono in area demaniale.

Non esiste il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è di tipo in pietra con solai in legno. La copertura è a falde in cattivo stato di manutenzione: è stata stesa una guaina al di sopra delle piane di ardesia evidentemente per risolvere temporaneamente problemi di infiltrazione.

Le pareti esterne sono intonacate in stato manutentivo scarso.

Il portone, l'atrio e le scale sono molto modesti e in stato conservativo molto scarso.

La pavimentazione interna in piastrelle di gress è in buono stato.

Gli intonaci interni sono stati rifatti "recentemente" ma evidentemente con materiali non traspiranti poichè si evidenziano diversi distacchi e tracce di umidità da condensa.

Le finestre sono di tipo vecchio in alluminio con singolo vetro, le persiane alla genovese in PVC sono in condizioni manutentive scarse.

I soffitti in cartongesso sono in buono stato.

L'impianto termico è in buono stato e la calderina a condensazione.

L'impianto elettrico di tipo sfilabile con quadro generale dotato di separazione delle linee con magnetotermici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravvendita			
Dal 24/02/2003 al 06/03/2017	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurelio Morello	24/02/2003	100111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/03/2003	10141	6703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/2017 al 03/08/2018	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		pubblico Ufficiale	06/03/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2018 al 07/12/2018	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2018 al 18/11/2025	**** Omissis ****	compravvendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biglia di Saronno	07/12/2018	49993	35350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	31/12/2018	43919	33331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per bonifica degli identificativi catastali del 08/04/2014 il precedente identificativo SAM foglio 44 part. 449 sub 4 è diventato l'attuale SAM foglio 44 part. 841 sub 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto
Iscritto a Genova il 31/12/2018
Reg. gen. 43920 - Reg. part. 6695
Quota: 100/100
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Interessi: € 52.000,00
Rogante: Biglia di Saronno
Data: 07/12/2018
N° repertorio: 49994
N° raccolta: 35351

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**
Trascritto a Genova il 31/12/2018
Reg. gen. 43920 - Reg. part. 6695
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/01/2025
Reg. gen. 4067 - Reg. part. 3269
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è censito al Catasto dal 1939 pertanto è preesistente al 1942.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti pratiche edilizie per l'unità immobiliare in oggetto. La planimetria catastale del 2018 non corrisponde allo stato dei luoghi.

Con riferimento alla variazione catastale dichiarata il 14/07/1999 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI non si ha traccia del corrispondente titolo edilizio.

Pertanto non c'è regolarità edilizia.

Una superficie di 18mq di intercapedine condominiale ricade su area demaniale.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.577,27

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si riportano le spese condominiali degli ultimi tre anni
spese ordinarie anno 2023 €1165,08

spese ordinarie anno 2024 €1756,68

spese ordinarie anno 2025 €3955,51 (comprendono 2592,38€ di spese della presente procedura)

Nelle spese condominiali è inclusa la quota di acqua ripartita in millesimi che, per l'ultima annualità è di 265€.
Non sono state deliberate spese straordinarie.

Si precisa che una superficie di 18mq di intercapedine condominiale ricadono su suolo demaniale, pertanto viene versato un canone annuale che per l'unità immobiliare ammonta a 170€ annui circa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sampierdarena, edificio 48, interno 2, piano 1 appartamento in condominio posto al primo piano senza ascensore, composto da: ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 841, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.500,00
Si è adottato il metodo comparativo sintetico, valutando le condizioni oggettive del bene quali esposizione, piano, illuminazione, superficie ecc., con riferimento al mercato immobiliare della zona nonché ai valori OMI del primo semestre del 2025 riferiti alla zona C23 microzona 0.
Si fa riferimento alla superficie lorda convenzionale per un appartamento di tipo economico.
I valori OMI per abitazioni di tipo economico ad uso residenziale, in stato di conservazione normale, sono compresi tra 520€ e 770€.

Sono necessari oneri di regolarizzazione edilizia e catastale

Sul mercato sono presenti attualmente molti altri immobili in vendita nella stessa zona, anche tipologicamente simili, con prezzi compresi tra 400 e 1000 €/mq circa.

Gli immobili oggetto di aste immobiliari hanno in generale prezzi di vendita inferiori rispetto ai valori OMI ed a quelli in vendita liberamente.

Per consistenza e stato conservativo si ritiene di poter applicare un valore di 500 €/mq poco inferiore rispetto ai valori OMI ed a quelli riscontrati sul mercato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Sampierdarena, edificio 48, interno 2, piano 1	77,00 mq	500,00 €/mq	€ 38.500,00	100,00%	€ 38.500,00
Valore di stima:					€ 38.500,00

Valore di stima: € 38.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 29.498,00

si considerano i costi di regolarizzazione edilizia e catastale, valutati in 2.500€, comprensivi di oneri quali versamenti e sanzioni, nonché spese tecnico professionali comprensive di cassa ed IVA.

Si considerano le spese condominiali insolute delle ultime due annualità escludendo le spese della procedura.

Si considera una riduzione per mancata garanzia pari al 5% del valore dell'immobile come richiesto nel decreto di nomina del Giudice.

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 28/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bergamini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 3 Foto - esterno
- ✓ N° 4 Foto - interno
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali



- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 09/05/2018)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sampierdarena, edificio 48, interno 2, piano 1 appartamento in condominio posto al primo piano senza ascensore, composto da: ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 841, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è censito al Catasto dal 1939 pertanto è preesistente al 1942.

Prezzo base d'asta: € 29.498,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.498,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Sampierdarena, edificio 48, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 841, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'edificio è scarso. Internamente sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione ma si evidenziano diversi problemi agli intonaci per condensa interna e distacco dal supporto (probabile errore nell'uso dei materiali non traspiranti). Sono necessari degli interventi di ripristino per cui lo stato manutentivo non può essere definito sufficiente.		
Descrizione:	appartamento in condominio posto al primo piano senza ascensore, composto da: ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata e dal figlio.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto

Iscritto a Genova il 31/12/2018

Reg. gen. 43920 - Reg. part. 6695

Quota: 100/100

Importo: € 104.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 52.000,00

Interessi: € 52.000,00

Rogante: Biglia di Saronno

Data: 07/12/2018

N° repertorio: 49994

N° raccolta: 35351

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Genova il 31/12/2018

Reg. gen. 43920 - Reg. part. 6695

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 28/01/2025

Reg. gen. 4067 - Reg. part. 3269

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura