TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2026 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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2026 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.975,00 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

INCARICO

All'udienza del 02/02/2026, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Via Corsica 19A - 16128 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2026 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 Rossiglione (GE) - via Oratorio 7, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Ci troviamo a Rossiglione che è un comune della città metropolitana di Genova ed è situato in valle Stura, a nord ovest di Genova.
L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde con struttura in legno e rivestite con tegole marsigliesi, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola quattro piani in elevato, oltre al sottotetto non abitabile.
Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma il colore non è in oggi definibile in quanto molto deteriorato; sul prospetto est sono presentii balconi con parapetti in ferro.
Discretamente dotata di servizi pubblici, tra cui scuola primaria, secondaria e dell'infanzia oltre ad asilo nido, a Rossiglione parcheggiare è generalmente agevole, si trovano parcheggi gratuiti vicino al centro storico e alla stazione ferroviaria. Per gli escursionisti è disponibile un parcheggio presso il campo sportivo in località Gargassino per il sentiero della Val Gargassa. L'area è ben servita da parcheggi esterni e interni.
Sono anche presenti un cinema e un museo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene pignorato è avvenuto in data 17 marzo alle ore 10 alla presenza dell'esecutata e di un addetto di SOVEMO. In tale occasione è stato possibile effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossiglione (GE) - via Oratorio 7, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
E' presente certificazione notarile a cura del dott **** Omissis **** notaio in Santa Maria Capua Vedere, datata 23 gennaio 2026.
La scrivente CTU ha prodotto le planimetrie e le visure catastali.
Da ispezione ipotecaria da me eseguita in data 30 arpile 2026 non è emerso altro rispetto alla suddetta documentazione (allegato 9).

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)

Il bene pignorato è stato acquistato dall'esecutata il 27 luglio 2005 e risulta coniugata dal 2016.

CONFINI

L'appartamento contraddistinto con il numero 4 di via Oratorio, confina a nord con altra proprietà, ad est con distacco, a sud con via Oratorio e ad ovest con altra proprietà, sopra con l'appartamento interno 6, sotto con l'appartamento interno 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,80 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,55 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	**81,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**81,00 mq**		

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3600759973ca43e7cb33f4a5b86535862

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato ha un'altezza utile interna rilevata in metri 2,55 a parte il disimpegno che ha altezza pari a 2,50 metri e si trovava, al momento del sopralluogo, in discreto stato di conservazione.
Non si presta ad essere suddiviso, per forma, dimensione ed esposizione.
E' composto da vani catastali 5: piccolo ingresso, cucina, due camere con disimpegno comune, un ripostiglio e un bagno.
La superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati è di 81,00 mq (allegato 1).
La documentazione fotografica è allegata quale allegato 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/12/1939** al **29/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 195, Sub. 10 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 245,32
Dal **29/07/2005** al **27/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 195, Sub. 10 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 183,60
Dal **27/05/2006** al **30/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 195, Sub. 10 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 268,56 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	195	10		A4	3	5 vani	81 mq	268,56 €	2	

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	195									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria in atti dal 2005 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto il locale posto tra le due camere è stato ridotto a favore della camera posta verso nord.
Si dovrà procedere con con variazione catastale mediante DOCFA.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.
Il rilievo metrico e fotografico è stato eseguito in data 17 marzo 2026.
E' stata effettuata ricerca dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata del Comune di Rossiglione dove risulta presentata DIA 3842 del 27 luglio 2005 per modifiche interne.

PATTI

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata ed era collegato alla rete idrica, a quella elettrica e a quella del gas.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si trova in discreto stato di conservazione, mentre l'edificio in cui si colloca è in scarso stato conservativo
L'amministratrice riferisce che ci sono problemi di infiltrazioni dal tetto per cui dovrà essere rifatto.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in contesto condominiale di 8 appartamenti, le parti comuni sono riferite agli accessi e al vano scala, con gradini in cemento, parapetti in metallo verniciato e corrimano sempre in metallo.

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde con struttura in legno e rivestite con tegole marsigliesi, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola quattro piani in elevato, oltre al sottotetto non abitabile.
I solai sono realizzati in voltini in acciaio e mattoni.
L'altezza interna utile è di 2,55 metri.
La pareti interne in mattoni sono intonacate e tinteggiate.
Le finestre sono in PVC con doppio vetro.
La porta capo scala è di tipo non blindato, a doppia anta e in legno.
Presente caldaia a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria.
I pavimenti in cotto sono stati rivesti con linoleum, le pareti del bagno sono rivestite in ceramica di tipo semplice, sanitari e rubinetterie sono di tipo corrente.
Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma il colore non è in oggi definibile in quanto molto deteriorate.
Il prospetto ovest presenta balconi con parapetti in ferro.
Le scale sono in cemento e con parapetti e corrimano in metallo verniciato.
Il portone è ad anta unica, a pannelli con riquadri e in tinta verde, presente il citofono.
Non è presente ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato risulta occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 17/12/1990 al 27/09/1996</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Griffo</td><td>17/12/1990</td><td>24673</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/09/1996** al **24/04/2002**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Cola	27/09/1996	378	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/04/2002** al **27/07/2005**	**** Omissis ****	**decreto di trasferimento**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Genova	24/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/07/2005**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Michele Biagini	27/07/2005	106090	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Genova il 29/07/2025
  Reg. gen. 26870 - Reg. part. 4162
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 19/01/2010
  Reg. gen. 1755 - Reg. part. 1267
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 23/01/2026
  Reg. gen. 2112 - Reg. part. 1625
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PRG di Rossiglione, in zona A.CE.cs - Ambito del centro Storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca risale a prima del '900.
E' stata effettuata ricerca dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata del Comune di Rossiglione dove risulta DIA 3842 del 27 luglio 2005, per modifiche interne.

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3600759973ca43e7cb33f4a5b86535862

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente, inserito nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650.
Tale attestato, identificato con il n. 20164/2026, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 219,74 KWh/mq anno) (allegato 7).

Non c'è corrispondenza tra la sopra menzionata DIA e lo stato dei luoghi in quanto il vano tra le due camere è stato ristretto a favore di una camera da letto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 555,63

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 882,04

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Essendo il condominio composto da 8 unità, non è presente il regolamento di condominio e quindi si fa riferimento al codice civile artt 1117 - 1119.
Al momento del sopralluogo (17 marzo 2026) non erano state deliberate spese straordinarie ma era stato chiesto un preventivo per il rifacimento del tetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossiglione (GE) - via Oratorio 7, interno 4, piano 2
  Ci troviamo a Rossiglione che è un comune della città metropolitana di Genova ed è situato in valle Stura, a nord ovest di Genova. L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde con struttura in legno e rivestite con tegole marsigliesi, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola quattro piani in elevato, oltre al sottotetto non abitabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma il colore non è in oggi definibile in quanto molto deteriorato;

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3600759973ca43e7cb33f4a5b86535862

sul prospetto est sono presentii balconi con parapetti in ferro. Discretamente dotata di servizi pubblici, tra cui scuola primaria, secondaria e dell'infanzia oltre ad asilo nido, a Rossiglione parcheggiare è generalmente agevole, si trovano parcheggi gratuiti vicino al centro storico e alla stazione ferroviaria. Per gli escursionisti è disponibile un parcheggio presso il campo sportivo in località Gargassino per il sentiero della Val Gargassa. L'area è ben servita da parcheggi esterni e interni. Sono anche presenti un cinema e un museo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 195 al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 195, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.500,00
E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 461,00 €/mq e 632,00 €/mq.
Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, per abitazioni civili di tipo economico ma in stato conservativo normale della zona B1 microzona catastale 0 (Fascia/zona:Centrale/CENTRO ABITATO), nel secondo semestre 2025, riportano un valore minimo di 410,00 €/mq ed un valore massimo 610,00 €/mq.
La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Oratorio 7/4 a Rossiglione (GE) in 500,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.
Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.
Superficie commerciale comprensiva di terrazzo a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogenizzazione: mq 81,00, valore unitario 500,00 €/mq.
mq 81,00 x €/mq 500,00 = € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.
A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:
€ 40.500,00 - 5% = € 38.475,00 (euro trentottomilaquattrocentosettantacinque/00)
da cui detrarre € 2.500,00 per la regolarizzazione all'ufficio edilizia privata e al catasto:
€ 38.475,00 - € 2.500,00 = € 35.975,00 (euro trentacinquemilanovecentosettantacinque/00) prezzo base per la vendita all'asta dell'abitazione sita in Rossiglione, via Oratorio 7/4.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rossiglione (GE) - via Oratorio 7, interno 4, piano 2	81,00 mq	500,00 €/mq	€ 40.500,00	100,00%	€ 40.500,00
				Valore di stima:	€ 40.500,00

Valore di stima: € 40.500,00

Deprezzamenti

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Regolarizzazione urbanistica e catastale	2.500,00	€

Valore finale di stima: **€ 35.975,00**

E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 461,00 €/mq e 632,00 €/mq.
Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, per abitazioni civili di tipo economico ma in stato conservativo normale della zona B1 microzona catastale 0 (Fascia/zona:Centrale/CENTRO ABITATO), nel secondo semestre 2025, riportano un valore minimo di 410,00 €/mq ed un valore massimo 610,00 €/mq.
La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Oratorio 7/4 a Rossiglione (GE) in 500,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.
Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.
Superficie commerciale comprensiva di terrazzo a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogenizzazione: mq 81,00, valore unitario 500,00 €/mq.
mq 81,00 x €/mq 500,00 = € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.
A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:
€ 40.500,00 - 5% = € 38.475,00 (euro trentottomilaquattrocentosettantacinque/00)
da cui detrarre € 2.500,00 per la regolarizzazione all'ufficio edilizia privata e al catasto:
€ 38.475,00 - € 2.500,00 = € 35.975,00 (euro trentacinquemilanovecentosettantacinque/00) prezzo base per la vendita all'asta dell'abitazione sita in Rossiglione, via Oratorio 7/4.

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 01/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuppa Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 7 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di acquisto
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura ipocatastale

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossiglione (GE) - via Oratorio 7, interno 4, piano 2
  Ci troviamo a Rossiglione che è un comune della città metropolitana di Genova ed è situato in valle Stura, a nord ovest di Genova. L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde con struttura in legno e rivestite con tegole marsigliesi, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola quattro piani in elevato, oltre al sottotetto non abitabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma il colore non è in oggi definibile in quanto molto deteriorato; sul prospetto est sono presentii balconi con parapetti in ferro. Discretamente dotata di servizi pubblici, tra cui scuola primaria, secondaria e dell'infanzia oltre ad asilo nido, a Rossiglione parcheggiare è generalmente agevole, si trovano parcheggi gratuiti vicino al centro storico e alla stazione ferroviaria. Per gli escursionisti è disponibile un parcheggio presso il campo sportivo in località Gargassino per il sentiero della Val Gargassa. L'area è ben servita da parcheggi esterni e interni. Sono anche presenti un cinema e un museo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 195 al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 195, Sub. 10, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PRG di Rossiglione, in zona A.CE.cs - Ambito del centro Storico.

Prezzo base d'asta: **€ 35.975,00**

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.975,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rossiglione (GE) - via Oratorio 7, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 195 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 195, Sub. 10, Categoria A4	**Superficie**	81,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si trova in discreto stato di conservazione, mentre l'edificio in cui si colloca è in scarso stato conservativo L'amministratrice riferisce che ci sono problemi di infiltrazioni dal tetto per cui dovrà essere rifatto.		
Descrizione:	Ci troviamo a Rossiglione che è un comune della città metropolitana di Genova ed è situato in valle Stura, a nord ovest di Genova. L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde con struttura in legno e rivestite con tegole marsigliesi, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola quattro piani in elevato, oltre al sottotetto non abitabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma il colore non è in oggi definibile in quanto molto deteriorato; sul prospetto est sono presentii balconi con parapetti in ferro. Discretamente dotata di servizi pubblici, tra cui scuola primaria, secondaria e dell'infanzia oltre ad asilo nido, a Rossiglione parcheggiare è generalmente agevole, si trovano parcheggi gratuiti vicino al centro storico e alla stazione ferroviaria. Per gli escursionisti è disponibile un parcheggio presso il campo sportivo in località Gargassino per il sentiero della Val Gargassa. L'area è ben servita da parcheggi esterni e interni. Sono anche presenti un cinema e un museo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta occupato dalla debitrice.		

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

Firmato Da: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360075973ca43e7cb33f4a5b86535862

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Genova il 29/07/2025
  Reg. gen. 26870 - Reg. part. 4162
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 19/01/2010
  Reg. gen. 1755 - Reg. part. 1267
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 23/01/2026
  Reg. gen. 2112 - Reg. part. 1625
  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: ALESSANDRA ZUPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3600759973ca43e7cb33f4a5b86535862