TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Relazione di Stima dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2026 del R.G.E.

promossa da

CONDOMINIO VIA DE MARI 37, GENOVA
Codice fiscale: 80061100105

contro

xxxxxxx xxxxxxxxx
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Tecnico incaricato

Dott. Ing. Chiara Ciccarelli

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Base

Nr. 0376_VI 2025

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Lotto Unico....3
Completezza documentazione ex art. 567....3
Titolarità....4
Confini....5
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....8
Stato di occupazione....8
Provenienze Ventennali....9
Formalità pregiudizievoli....10
Normativa urbanistica....10
Regolarità edilizia....11
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....16
Fasi del MCA....16
Sintesi valutativa....19
Riepilogo bando d'asta....22
Lotto Unico....22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2026 del R.G.E.....23
Lotto Unico....23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....24

INCARICO

In data 28/03/2026, 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 31/03/2026 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 Genova (GE) - Via De Mari civ. 37 int. 40, piano 6

DESCRIZIONE

Il Bene n° 1 è un appartamento ad uso residenziale posto al piano sesto (settimo fuori terra) di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, edificato alla fine degli anni '50, composto da sette piani fuori terra.

È ubicato nel Comune di Genova, quartiere di Pra', in Via De Mari civ. 37 int. 40.

L'accesso all'appartamento avviene da portoncino su pianerottolo del vano scala condominiale, servito da ascensore. Il portone di ingresso del fabbricato è posto su distacco privato condominiale con accesso dalla pubblica via.

Il bene è composto da ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un piccolo ripostiglio al termine del corridoio, oltre a balcone con affaccio su Via De Mari sul quale prospettano tutti i locali.

La zona, a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico-popolare, è dotata dei principali servizi di quartiere (negozi di vicinato, scuole, trasporto pubblico) ed è prossima alla stazione ferroviaria di Genova Pra' e al casello autostradale di Genova Pra'.

L'accesso è stato eseguito in data 07-05-2026, alla presenza del Custode So.Ve.Mo. S.r.l.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via De Mari civ. 37 int. 40, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegata al procedimento la Certificazione Notarile sostitutiva a firma del Notaio Matteo Di Paolo di Genova datata 19/03/2026.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che, a seguito del provvedimento del G.E. del 25/03/2026, il creditore procedente ha depositato in data 25/03/2026 la prova della notifica a mezzo PEC dell'avviso al creditore iscritto, che nello specifico risulta:

- Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. (oggi Crédit Agricole Italia S.p.A.) con ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Genova in data 06/12/2011 al Reg. part. n. 7061 per importo capitale di € 60.000,00 e importo totale di € 90.000,00.

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

Ai sensi dell'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 Via De Mari 37 in Genova, in forza di Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 1707/2025 del Giudice di Pace di Genova del 10/04/2025, per un credito di € 10.131,31 (di cui € 8.624,78 in conto capitale) oltre interessi e spese;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento alla proprietaria a mezzo Ufficiale Giudiziario mediante deposito presso la casa comunale in data 13.02.2026.
- Sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

TITOLARITÀ

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

- xxxxxxx xxxxxxxxx

  Codice fiscale: *xxxxxxxxxxxxxxxx*

  Nata a Genova (GE) il 29.07.1968

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

- xxxxxxx xxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/1 di proprietà in forza di **atto di compravendita** a rogito **Notaio Piero Biglia di Saronno in Genova**, in data **11 novembre 2011**, rep. n. 35590, racc. n. 25405, registrato a Genova il 05/12/2011 al n. 21648 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data **6 dicembre 2011**, ai numeri **Registro Generale n. 39583** e **Registro Particolare n. 28222**.

Nell'atto di acquisto l'esecutata ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni; il bene risulta pertanto di proprietà esclusiva, come confermato dall'intestazione catastale.

L'Atto di provenienza è riportato in Allegato 5.

CONFINI

I confini del bene risultano i seguenti, da nord in senso orario: appartamento interno 39, vano scale e pianerottolo condominiale, appartamento interno 41, muri perimetrali su Via De Mari.

CONSISTENZA BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali	43 mq	48 mq	1,00	48 mq	3,00 m	6
Balcone	7 mq	7 mq	0,30	2 mq	-	6
Totale superficie convenzionale:				**50 mq**		
Superficie convenzionale complessiva:				**50 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1

Periodo	Intestati	Dati catastali e variazioni
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 29/05/1989	**xxxx xxxx**, nata a Pialpetta di Groscavallo il 20/04/1935 – piena proprietà	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 311, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, rendita L. 752 – Via De Mari n. 30/40, piano 6 – Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 29/05/1989 al 01/01/1992	**xxxxxx xxxxx**, nata a Genova il 15/09/1966 e **xxxxxxxxx xxxxxxx**, nato a Torrita di Siena (SI) il 29/12/1962 – proprietà 1/2 ciascuno	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 311, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, rendita L. 752
Dal 01/01/1992 al 02/10/2003	**xxxxxx xxxxx** e **xxxxxxxxx xxxxxxx** – proprietà 1/2 ciascuno	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 311, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 352,48 (L. 682.500) – Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 02/10/2003 al 19/06/2009	**xxxxxx xxxxx**, nata a Genova il 15/09/1966 – CF xxxxxxxxxxxxxxxx piena proprietà 1/1	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 311, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 352,48 - Verbale di separazione consensuale voltura n. 29129.1/2011
Dal 19/06/2009 al 10/11/2011	**xxxxxx xxxxx**, nata a Genova il 15/09/1966 – CF xxxxxxxxxxxxxxxx piena proprietà 1/1	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 139, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 352,48 – Variazione del 19/06/2009 pratica n. GE0222713 – Bonifica identificativo catastale (n. 19271.1/2009), costituita dalla soppressione della particella 311 sub. 40 per allineamento mappe

Periodo	Intestati	Dati catastali e variazioni
Dal 10/11/2011 al 11/11/2011	**xxxxxx xxxxx**, nata a Genova il 15/09/1966 – CF xxxxxxxxxxxxxxxx piena proprietà 1/1	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 139, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 352,48 – Via De Mari n. 37 int. 40 piano 6 – Variazione del 10/11/2011 pratica n. GE0402026 – Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione di toponomastica (n. 86440.1/2011); classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
Dal 11/11/2011 al 10/11/2012	**xxxxxxx xxxxxxxxx**, nata a Genova il 29/07/1968 – CF xxxxxxxxxxxxxxxx piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 139, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 352,48 – Atto di compravendita del 11/11/2011 Notaio Biglia di Saronno rep. n. 35590
Dal 10/11/2012 al 09/11/2015	**xxxxxxx xxxxxxxxx**, nata a Genova il 29/07/1968 – CF xxxxxxxxxxxxxxxx piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 139, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 352,48 – Variazione nel classamento del 10/11/2012 pratica n. GE0314623 (n. 31640.1/2012); classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
Dal 09/11/2015 – situazione attuale	**xxxxxxx xxxxxxxxx**, nata a Genova il 29/07/1968 – CF xxxxxxxxxxxxxxxx piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Sez. Urb. PRA, Foglio 12, part. 139, sub. 40, zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 4, 3,5 vani, superficie catastale 50 mq (48 mq escluse aree scoperte), rendita € 352,48 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che la visura storica riporta, per i periodi antecedenti al 2011, intestazioni non allineate (permanenza dell'originaria intestataria xxxx xxxx sino al 2009 con annotazione "intestazione e passaggi da esaminare"), successivamente rettificate con volture d'ufficio del novembre 2011 (nn. 29021.1/2011, 29128.1/2011 e 29129.1/2011); la cronistoria sopra riportata è stata pertanto ricostruita sulla base dei titoli di provenienza.

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
PRA	12	139	40	2	A/3	4	3,5 vani	50 m²	352,48 €	6	

								escluse aree scoperte 48 m²			

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07-05-2026 è stato possibile accertare che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto sul catastale è riportata una tramezza di separazione tra l'ingresso e la zona giorno che in realtà è stata in parte demolita e in parte ridotta ad un muretto basso.

Si rende pertanto necessaria una pratica DocFa per la regolarizzazione della planimetria catastale, per la quale si stima un costo forfettario di € 500,00.

I dati catastali sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (Sez. Urb. PRA, foglio 12, particella 139, subalterno 40).

STATO CONSERVATIVO

I locali sono dotati di vista aperta, presentano finiture di tipo economico, in parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, e si trovano in discreto stato di manutenzione, comunque da riordinare. In sede di sopralluogo sono stati rilevati alcuni localizzati rigonfiamenti e distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco all'intradosso del soffitto della zona giorno. Tali evidenze sono verosimilmente riconducibili a pregresse infiltrazioni dalla copertura e non si ha notizia se il fenomeno sia tuttora attivo.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e gas ma non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità/certificati di regolare esecuzione.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale, con radiatori dotati di valvole termostatiche e ripartitori per la contabilizzazione del calore. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico ad accumulo installato nel bagno.

PARTI COMUNI

Il Regolamento di Condominio che definisce le parti comuni è riportato in Allegato 10. Il Condominio Via De Mari 37 (C.F. 80061100105) (già civ. 30) è costituito da un'unica palazzina con 42 unità abitative, oltre a box e locali al piano strada.

In sede di sopralluogo è stata osservata la presenza di un cartello indicante quale proprietà privata dei civici 37/67 l'area di parcheggio intorno ai fabbricati, delimitata con sbarra automatica.

I millesimi dell'immobile oggetto di stima (int. 40) sono: 23 millesimi per spese generali, 25,5 millesimi per atrio e scale, 30,833 millesimi per ascensore e 17,25 millesimi per riscaldamento (quota a millesimi).

Il prospetto delle tabelle millesimali è riportato in Allegato 11.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest (affaccio unico su Via De Mari)
Altezza interna utile: 3,00 m
Strutture verticali: struttura in cemento armato;
Solai: laterocementizi in condizioni non accertabili; il solaio di copertura presenta all'intradosso i rigonfiamenti e i distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco descritti nello stato conservativo;
Copertura: l'edificio è dotato di copertura piana;
Manto di copertura: condizioni di manutenzione non accertabili;
Scale: vano scala condominiale con ascensore; atrio con pavimento in marmo e zoccolatura in marmo, in buono stato;
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate, in discreto stato di manutenzione, con balconi a sbalzo con ringhiera metallica;
Pareti interne e plafoni: intonacati e tinteggiati al civile, in sufficiente stato di manutenzione, salvo quanto sopra indicato per la zona del soffitto della zona giorno;
Tramezzature interne: in laterizio intonacato;
Pavimentazione interna: in graniglia di marmo alla genovese in buono stato di conservazione; in bagno pavimento e rivestimento a parete in piastrelle ceramiche in sufficiente stato manutentivo; angolo cottura con rivestimento parziale in piastrelle; balcone pavimentato in klinker/gres;
Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera in sufficiente stato di manutenzione; sono presenti avvolgibili in plastica e tenda da sole sul balcone;
Porta di ingresso: portoncino semiblindato;
Infissi interni: porte in legno tamburato in sufficiente stato di manutenzione;
Impianto elettrico: presente, sottotraccia, ma non è disponibile dichiarazione di conformità;
Impianto idrico: presente ma non è disponibile dichiarazione di conformità;
Impianto gas: presente, non è disponibile dichiarazione di conformità;
Impianto termico: riscaldamento centralizzato condominiale con termovalvole e contabilizzazione del calore; produzione di acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.
In assenza delle dichiarazioni di conformità non è possibile attestare la rispondenza degli impianti alla vigente normativa (D.M. 37/2008); l'incidenza dei costi di verifica/adeguamento è considerata nella stima tramite la caratteristica "stato di manutenzione".

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 14.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dall'esecutata, che vi risiede, quale abitazione principale.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati in cui l'esecutata figuri quale dante causa relativamente all'immobile oggetto di stima, come indicato nella risposta dell'Ufficio Territoriale di Genova 2 dell'11.05.2026 (Allegato 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 29/05/1989 al 02/10/2003</td><td rowspan="11">xxxxxx xxxxx
CF xxxxxxxxxxxxxxxx
proprietà 1/2

xxxxxxxxx xxxxxxx
CF xxxxxxxxxxxxxxxx
proprietà 1/2</td><td colspan="4">Atto di compravendita (da xxxx xxxx)</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Francesco Fassio di Genova</td><td>29/05/1989</td><td>136442</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>Genova</td><td>15/06/1989</td><td>-</td><td>10079</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Genova</td><td>16/06/1989</td><td>6336</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 02/10/2003 al 11/11/2011</td><td rowspan="11">xxxxxx xxxxx
CF xxxxxxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1</td><td colspan="4">Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Genova</td><td>02/10/2003</td><td>6736/2003</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>Genova</td><td>27/10/2003</td><td>-</td><td>23687</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 11/11/2011 ad oggi</td><td rowspan="11">xxxxxxx xxxxxxxxx
CF xxxxxxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni</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 Piero Biglia di Saronno di Genova</td><td>11/11/2011</td><td>35590</td><td>25405</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>Genova</td><td>06/12/2011</td><td>39583</td><td>28222</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Genova</td><td>05/12/2011</td><td>21648</td><td>Serie 1T</td></tr>
</table>

La Sig.ra xxxxxxx xxxxxxxxx è divenuta proprietaria dell'intera quota del bene oggetto di stima a seguito di atto di compravendita del 11/11/2011 rep. n. 35590, racc. n. 25405 sopra identificato.

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 (il primo titolo ultraventennale è il verbale di separazione consensuale del 02/10/2003, preceduto dall'atto di acquisto del 29/05/1989);
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto notarile di provenienza (compravendita Notaio Biglia di Saronno del 11/11/2011) è riportato in Allegato 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile in atti del 19/03/2026 integrata con le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 23/09/2026 (Allegato 13), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Genova al reg. gen. N. 39584, reg. part. N. 7061 in data 6 dicembre 2011, a seguito di atto di mutuo a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno di Genova dell'11 novembre 2011, numero di repertorio 35591 - Importo totale € 90.000,00 - Importo Capitale € 60.000,00, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* contro xxxxxxx xxxxxxxxx nata a Genova (GE) il 29 luglio 1968, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Genova al reg. gen. N. 8526, reg. part. N. 6632 in data 12/03/2026, a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Genova del 13/02/2026 rep. n. 1047/2026, a favore di Condominio Via De Mari 37 in Genova con sede in Genova, codice fiscale 80061100105, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* contro xxxxxxx xxxxxxxxx nata a Genova (GE) il 29 luglio 1968, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in ambito AC-IU "ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" del PUC vigente del Comune di Genova, in vigore dal 03/12/2015.

L'immobile non risulta soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Parte II (beni culturali) né Parte III (beni paesaggistici).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'Atto notarile di provenienza (Allegato 5) è riportato che le opere relative all'unità immobiliare sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito dell'accesso agli atti condotto presso l'archivio dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova (istanza del 07/05/2026, documentazione ricevuta il 20/05/2026), sono emerse le seguenti pratiche edilizie che riguardano il bene oggetto di stima:

- Progetto n. 1316/1957 per la costruzione di un caseggiato (n. 2) in Via De Mari a Pra', presentato in data 09.11.1957 dal Sig. Casale Tullio a firma dell'Ing. P. Guano, con variante presentata in data 17.12.1957, approvato secondo la variante con Ordinanza del Sindaco n. 2927 del 3 novembre 1958 (parere favorevole della Commissione Edilizia del 18.12.1957; nulla osta VV.F. prot. 14739/57 del 29.01.1958) (Allegato 6);

- Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura di Genova con decreto n. 33686 Div. IV del 18.05.1959 (collaudo Ing. Liantonio Masaniello); dichiarazione di ultimazione lavori del 17.11.1959 con visita dell'Ispettorato Edilizio del 20.11.1959; assegnazione del civico n. 30 nero di Via De Mari (oggi civ. 37) in data 21.07.1959;

- Verbali di contravvenzione dell'8 aprile 1960 nn. 1674/60, 1676/60 e 1679/60 per difformità esecutive del fabbricato rispetto al progetto approvato (piano fondi seminterrato non previsto, sistemazione del distacco ovest a quota inferiore, casotto scale di altezza 2,80 m anziché 2,40 m), ritenute non in contrasto con il Regolamento Edilizio e definite in via amministrativa con proposta di conciliazione mediante pagamento di penale (2 maggio 1960); tali difformità non riguardano l'unità immobiliare oggetto di stima;

- Sul portale del Comune di Genova è stato reperito con riferimento al civico 37 di Via De Mari il Decreto di abitabilità n. 19793 del 18.11.1957 (Allegato 7); tale data non è tuttavia da considerarsi attendibile in quanto risulta anteriore alla presentazione del progetto (09.11.1957), all'approvazione (03.11.1958) e all'ultimazione lavori (17.11.1959).

- Pratica n. 7762/2011 (prot. PG/2011/353949 del 10.11.2011): Comunicazione per opere interne eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005 ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. Liguria 16/2008, presentata dalla precedente proprietaria Sig.ra xxxxxx xxxxx con relazione asseverata del Geom. Carlo Mastronardi, relativa ad opere eseguite nel 2002 consistenti in "demolizione e ricostruzione di tramezza tra l'ingresso ed una stanza al fine di spostare la cucina e trasformare la ex cucina in camera, spostamento di porta di accesso a quest'ultima", con pagamento della sanzione pecuniaria di € 172,15 e contestuale variazione catastale.

Dalla disamina della documentazione, riportata in Allegato 8, si evince che lo stato legittimo dell'unità immobiliare è quello rappresentato nell'elaborato grafico "stato attuale" allegato alla pratica n. 7762/2011. Tale rappresentazione non coincide con lo stato attuale dell'immobile in quanto la tramezza di separazione tra l'ingresso e la zona giorno è stata in parte demolita e in parte ridotta ad un muretto basso.

Si rende pertanto necessaria una pratica in Sanatoria (Cila per lavori già eseguiti) per la regolarizzazione di opere interne, per la quale si stima un costo forfettario di € 3.500,00 (comprendente la sanzione amministrativa di circa € 1.000,00, la tariffa istruttoria di circa € 39,30 e la parcella del professionista).

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune non sono emerse ulteriori pratiche edilizie, istanze di condono o provvedimenti sanzionatori riferiti all'unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile era dotato di Attestato di Certificazione Energetica n. 26093 del 09/11/2011, allegato all'atto di provenienza e ad oggi scaduto per decorso del termine decennale di validità. La scrivente ha pertanto redatto nuovo Attestato di Prestazione Energetica n. 07202640438 del 24/09/2026, classe energetica F, EPgl,nren 169,15 kWh/m^2 anno, riportato in Allegato 15 e valido fino al 24/09/2036.

- Le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti (elettrico, idrico, gas) non sono state reperite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Regolamento Condominiale è riportato in Allegato 10, le Tabelle Millesimali in Allegato 11.

Spese condominiali

Come risulta dalla documentazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio (Studio Lenti S.r.l.) riportata in Allegato 12 (consuntivo esercizio 01/05/2024 – 30/04/2025 e preventivo esercizio 01/05/2025 – 30/04/2026):

- l'importo annuo delle spese ordinarie, comprensive di riscaldamento e acqua, ammonta a circa € 1.260,00 (preventivo 2025/2026: € 1.256,28; consuntivo 2024/2025: € 1.464,42 al netto di € 1.009,06 di spese personali per recupero crediti);

- le spese arretrate risultano pari ad € 10.998,26 quale saldo a debito al termine dell'esercizio 2024/2025 (di cui € 8.524,78 provenienti da esercizi precedenti); tenuto conto delle rate del preventivo 2025/2026, il totale a debito dell'unità risulta pari ad € 12.254,54.

L'Amministratore ha dichiarato che allo stato attuale non sono presenti cause in corso in cui sia coinvolto il Condominio e che si sono appena conclusi lavori straordinari su una porzione di canale di gronda che dovranno essere contabilizzati.

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** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via De Mari civ. 37 int. 40, piano 6

Il Bene n° 1 è un appartamento ad uso residenziale posto al piano sesto (settimo fuori terra) di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, edificato alla fine degli anni '50, composto da sette piani fuori terra.

È ubicato nel Comune di Genova, quartiere di Pra', in Via De Mari civ. 37 int. 40.

L'accesso all'appartamento avviene da portoncino su pianerottolo del vano scala condominiale, servito da ascensore. Il portone di ingresso del fabbricato è posto su distacco privato condominiale con accesso dalla pubblica via.

Il bene è composto da ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un piccolo ripostiglio al termine del corridoio, oltre a balcone con affaccio su Via De Mari sul quale prospettano tutti i locali.

La zona, a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico-popolare, è dotata dei principali servizi di quartiere (negozi di vicinato, scuole, trasporto pubblico) ed è prossima alla stazione ferroviaria di Genova Pra' e al casello autostradale di Genova Pra'.

L'accesso è stato eseguito in data 07-05-2026, alla presenza del Custode So.Ve.Mo. S.r.l.

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

Identificazione catastale bene n°1: Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Sezione Pegli Voltri, Sez. Urb. PRA, Fg. 12, Part. 139, Sub. 40, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale 50 mq (48 mq escluse aree scoperte), Rendita € 352,48, piano 6.

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 d'uso residenziale 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 D37 del Comune di Genova, riportati a titolo informativo e aggiornati al secondo semestre del 2025, indicano:

- per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore di mercato compreso tra 820 e 1200 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA (D969)
Fascia: Periferica
Zona: PRA` PALMARO TU.M. (V.RATTO-V.MURTOLA-V.VILLINI NEGRONE-V.SANREMO-V.BRANEGA)
Codice zona: D37
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1950	L	5,8	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1200	L	4,8	7,1	L
Autorimesse	NORMALE	770	1150	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	1350	2000	L	5,2	7,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1750	L	5,1	7,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	750	1100	L	5	7,4	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E IDENTIFICAZIONE DEL METODO DI STIMA

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale condurre preventivamente una approfondita indagine di mercato.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso alla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati tramite apposito servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate rilevando che il mercato degli immobili a destinazione residenziale nel contesto territoriale in oggetto è **sufficientemente dinamico**, e quindi può essere adottato il **Metodo del Confronto di Mercato o *Market Comparison Approach* (MCA).**

FASI DEL MCA

Analisi del segmento di mercato

Gli immobili oggetto di stima rientrano nel segmento di mercato a concorrenza monopolistica degli appartamenti residenziali di qualità popolare, localizzati in zona periferica del Comune di Genova. Si tratta di un mercato caratterizzato da un'elevata omogeneità funzionale, ma con un'offerta differenziata sotto il profilo tipologico, manutentivo e impiantistico.

L'area presenta una buona accessibilità ai servizi essenziali (trasporti, scuole, esercizi di vicinato), il che la rende appetibile per una domanda orientata a soluzioni abitative economicamente accessibili. L'analisi conferma la presenza di un numero sufficiente di transazioni recenti per applicare il metodo comparativo.

Individuazione dei dati immobiliari

Ai fini della stima secondo il metodo comparativo, sono stati selezionati i dati immobiliari relativi a compravendite effettive avvenute in condizioni di libero mercato. I parametri rilevati per ciascun bene comparabile comprendono:

- **Prezzo di compravendita** (reale e documentato)
- **Data della transazione**
- **Superficie commerciale** suddivisa in:
    - Superficie principale (abitativa)
    - Superficie accessoria (balconi, cantine, etc.)
- **Piano di ubicazione**
- **Stato manutentivo dell'unità**
- **Dotazioni impiantistiche aggiuntive** (es. ascensore, impianto di riscaldamento autonomo)

Tali elementi costituiscono le variabili determinanti per l'applicazione delle opportune rettifiche qualitative e quantitative (c.d. *aggiustamenti*) rispetto all'immobile oggetto di stima.

Ricerca dei comparabili

Mediante ispezione ipotecaria telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ispezione n. T69863 del 22/09/2026), sono stati reperiti gli atti di compravendita di quattro unità immobiliari a destinazione residenziale ricadenti nel medesimo foglio catastale n. 12 della Sezione Urbana PRA, trasferite nel corso dell'anno 2026 in condizioni di libero mercato.

I dati dei comparabili (prezzo, data, piano, consistenza e dotazioni) sono stati desunti dagli atti notarili e dalle planimetrie catastali ad essi allegate. Le superfici sono state determinate dalla scrivente mediante restituzione grafica in ambiente CAD delle planimetrie catastali, con il medesimo criterio adottato per il bene oggetto di stima.

- **Comparabile A:** appartamento in Via Triora civ. 48 int. 52, piano 6°, vani catastali 3, censito al C.F. Sez. Urb. PRA, Fg. 12, Part. 1172, Sub. 52, Cat. A/3; compravendita a rogito Notaio Roberta Solazzo di Genova del 24/02/2026, rep. n. 2206, racc. n. 1845, trascritta a Genova il 27/02/2026 al R.G. n. 6840 e R.P. n. 5262; prezzo dichiarato € 42.000,00.

- **Comparabile B:** appartamento in Via Triora civ. 48 int. 31, piano 3°, vani catastali 4,5, censito al C.F. Sez. Urb. PRA, Fg. 12, Part. 1172, Sub. 31, Cat. A/3; compravendita a rogito Notaio Giovanni Sacco di Genova del 29/05/2026, rep. n. 77.232, racc. n. 23.375, trascritta a Genova l'08/06/2026 al R.G. n. 20241 e R.P. n. 15776; prezzo dichiarato € 57.000,00.

- **Comparabile C:** appartamento in Via De Mari civ. 37 int. 29, piano 4°, vani catastali 5, censito al C.F. Sez. Urb. PRA, Fg. 12, Part. 139, Sub. 29, Cat. A/3, ubicato nel medesimo fabbricato del bene oggetto di stima; compravendita a rogito Notaio Carlo Eduardo Pozzi di Genova del 22/06/2026, rep. n. 28, racc. n. 27, trascritta a Genova il 02/07/2026 al R.G. n. 23873 e R.P. n. 18670; prezzo dichiarato € 93.000,00.

Il quarto atto reperito (appartamento in Via De Mari civ. 37 int. 42, compravendita a rogito Notaio Matteo Di Paolo del 24/03/2026, rep. n. 4.388, prezzo € 87.000,00) non è stato impiegato nel confronto, trattandosi di unità con annesso terrazzo di copertura di uso esclusivo; tale caratteristica la rende non omogenea al bene in esame e non correttamente parametrizzabile con i dati disponibili.

Tutti i comparabili, al pari del bene oggetto di stima, fanno parte di fabbricati condominiali edificati tra la fine degli anni '50 e il 1960 (opere iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967), serviti da ascensore e da impianto di riscaldamento centralizzato, e dispongono di un unico servizio igienico; tali caratteristiche, comuni a tutte le unità, non danno luogo ad aggiustamenti. Negli atti non risultano pertinenze (cantine, box o posti auto) comprese nel prezzo.

Gli atti di compravendita non contengono indicazioni sullo stato manutentivo delle unità trasferite ma in nessuno si dà atto di pratiche edilizie recenti; il subject invece è stato oggetto di una ristrutturazione che ha modificato e ammodernato la distribuzione dei vani; ciò considerato, lo stato di manutenzione dei comparabili è stato assunto pari a 3 (sufficiente) mentre quello del bene oggetto di stima pari a 4 (discreto).

Nessuno dei beni è dotato di climatizzazione estiva.

I dati immobiliari dei comparabili sono riportati nella seguente Tabella Dati.

Tabella Dati

Caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	42.000	57.000	93.000	-	prezzi da atti notarili
Data atto	24/02/2026	29/05/2026	22/06/2026	24/09/2026	data di stima
Data (mesi)	7	4	3	0	saggio annuo 3,88%
Superficie principale (mq)	50,00	66,00	91,00	48,00	indice mercantile 1,00
Balconi (mq)	5,50	5,40	8,50	7,00	indice mercantile 0,30
Livello di piano (n.)	6	3	4	6	variazione di piano 0,5%
Stato di manutenzione (1 scarso – 5 buono)	3	3	3	3	costo parametrico per livello (800 €/mq)

Analisi dei prezzi marginali

Si determinano di seguito i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ovvero la variazione del prezzo di mercato conseguente alla variazione unitaria di ciascuna caratteristica.

Caratteristica data. Il saggio di variazione dei prezzi è stato stimato sulla base delle quotazioni medie richieste per la zona di Pra' pubblicate dal portale Immobiliare.it, pari a 1.178 €/mq ad agosto 2026 con una variazione del +3,88% rispetto ad agosto 2025 (corrispondente a circa 1.134 €/mq). Ne deriva un saggio annuo r = +3,88%; il prezzo marginale della data è pari al prezzo del comparabile moltiplicato per r/12.

Caratteristica superficie principale. Il prezzo medio di ciascun comparabile è stato calcolato rapportando il prezzo alla superficie commerciale (superficie principale più balconi ragguagliati con indice 0,30). Il prezzo marginale della superficie principale è assunto pari al prezzo medio minimo, criterio usualmente adottato nel MCA in ragione del fatto che il prezzo marginale di superficie non eccede il prezzo medio; la superficie del bene oggetto di stima (48 mq) è peraltro prossima a quella del comparabile di prezzo medio minimo (A, 50 mq).

Comparabile	Superficie commerciale (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	51,65	813,17
B	67,62	842,95
C	93,55	994,12
Prezzo marginale pS1 assunto (prezzo medio minimo)		**813,17 €/mq**

Caratteristica balconi. Il prezzo marginale dei balconi è pari al prezzo marginale della superficie principale moltiplicato per l'indice mercantile 0,30: pBAL = 813,17 × 0,30 = 243,95 €/mq.

Caratteristica livello di piano. Tutti i fabbricati sono serviti da ascensore; si adotta un indice di variazione di piano pari allo 0,5%. Per i comparabili posti a un piano inferiore a quello del bene in esame il prezzo marginale è pari a P × 0,005; per quelli posti a un piano superiore è pari a P × 0,005 / (1 + 0,005 × Δpiani). Il comparabile A è posto al medesimo piano del bene (6°) e non richiede aggiustamento.

Caratteristica stato di manutenzione. Il prezzo marginale è stimato con il criterio del costo: assumendo un costo di riqualificazione di 800 €/mq per passare dal livello 1 (scarso) al livello 5 (buono), riferito alla superficie principale del bene (48,00 mq), il costo per il passaggio da un livello al successivo risulta pari a € 9.600,00.

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	A	B	C
Data (€/mese)	135,80	184,30	300,71
Superficie principale (€/mq)	813,17	813,17	813,17
Balconi (€/mq)	243,95	243,95	243,95
Livello di piano (€/piano)	0,00	285,00	465,00
Stato di manutenzione (€/livello)	9.600,00	9.600,00	9.600,00

Redazione della tabella di valutazione

Il MCA prevede il calcolo del prezzo corretto di ciascun comparabile, aggiustandone il prezzo in funzione delle differenze tra le caratteristiche del comparabile e quelle del bene oggetto di stima: ciascun aggiustamento è pari al prodotto tra la differenza di ammontare della caratteristica (subject – comparabile) e il relativo prezzo marginale.

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	**42.000,00**	**57.000,00**	**93.000,00**
Data (mesi)	950,62	737,21	902,12
Superficie principale (mq)	-1.626,33	-14.636,98	-34.966,12
Balconi (mq)	365,92	390,32	-365,92
Livello di piano (n.)	0,00	855,00	930,00
Stato di manutenzione	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Prezzo corretto	**51.290,21**	**53.945,55**	**69.100,07**

Verifica di attendibilità. La divergenza percentuale tra i prezzi corretti, d% = (max – min)/min, risulta pari al 34,72% considerando tutti e tre i comparabili, valore ampiamente superiore alla soglia del 10% assunta nella prassi quale limite di attendibilità della stima. La divergenza è determinata dal comparabile C (34,72% rispetto ad A e 28,09% rispetto a B), mentre i comparabili A e B presentano prezzi corretti convergenti (d% = 5,18%).

Ne consegue che il prezzo del comparabile C incorpora caratteristiche qualitative non documentate negli atti e non misurabili con i dati disponibili (taglio di cinque vani, doppia esposizione con due balconi, verosimili migliori condizioni manutentive). Il comparabile C, pur ubicato nel medesimo fabbricato, è stato pertanto escluso dalla sintesi di stima, che viene condotta sui comparabili A e B, entrambi di taglio e consistenza prossimi al bene in esame.

Tabella di Valutazione definitiva

Prezzo e caratteristica	A	B
Prezzo	**42.000,00**	**57.000,00**
Data (mesi)	950,62	737,21
Superficie principale (mq)	-1.626,33	-14.636,98
Balconi (mq)	365,92	390,32
Livello di piano (n.)	0,00	855,00
Stato di manutenzione	9.600,00	9.600,00
Prezzo corretto	**51.290,21**	**53.945,55**
d% = (max – min)/min	**5,18% < 10% – verifica superata**	

SINTESI VALUTATIVA

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparabili A e B, che superano la verifica di attendibilità.

VALORE DI MERCATO	**€ 52.617,88**

Il valore ottenuto corrisponde a un valore unitario di circa 1.052,36 €/mq di superficie convenzionale, compreso nell'intervallo delle quotazioni OMI della zona D37 per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (820 – 1.200 €/mq, 2° semestre 2025).

Ai fini di quanto previsto dall'art. 568, secondo comma, c.p.c., si precisa che non è stata operata alcuna decurtazione per lo stato di possesso, trattandosi di immobile occupato dall'esecutata quale abitazione principale, né per le spese condominiali insolute

Applicando le decurtazioni indicate in relazione e la riduzione forfettaria del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il seguente computo:

Valore di mercato del lotto	€ 52.617,88
Decurtazione oneri regolarizzazione catastale (DocFa)	- € 500,00
Decurtazione oneri sanatoria edilizia (CILA per opere già eseguite)	- € 3.500,00
Parziale	**€ 48.617,88**
Riduzione forfettaria 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 2.430,89
Totale	**€ 46.186,99**

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione è assegnato un prezzo base d'asta di € 46.000,00** (quarantaseimila/00 euro).

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V., e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 25/09/2026

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 Pratica edilizia n. 1316 del 1957 (Progetto originario)
- ✓ N° 7 Decreto abitabilità del fabbricato
- ✓ N° 8 Pratica edilizia n. 7762 del 2011 (Comunicazione opere interne)
- ✓ N° 9 Risposta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 10 Regolamento di Condominio
- ✓ N° 11 Tabelle millesimali
- ✓ N° 12 Documentazione Amministratore
- ✓ N° 13 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 23/9/2026)
- ✓ N° 14 Documentazione fotografica
- ✓ N° 15 APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via De Mari civ. 37 int. 40, piano 6

Il Bene n° 1 è un appartamento ad uso residenziale posto al piano sesto (settimo fuori terra) di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, edificato alla fine degli anni ’50, composto da sette piani fuori terra.

È ubicato nel Comune di Genova, quartiere di Pra’, in Via De Mari civ. 37 int. 40.

L'accesso all’appartamento avviene da portoncino su pianerottolo del vano scala condominiale, servito da ascensore. Il portone di ingresso del fabbricato è posto su distacco privato condominiale con accesso dalla pubblica via.

Il bene è composto da ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un piccolo ripostiglio al termine del corridoio, oltre a balcone con affaccio su Via De Mari sul quale prospettano tutti i locali.

La zona, a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico-popolare, è dotata dei principali servizi di quartiere (negozi di vicinato, scuole, trasporto pubblico) ed è prossima alla stazione ferroviaria di Genova Pra’ e al casello autostradale di Genova Pra’.

L'accesso è stato eseguito in data 07-05-2026, alla presenza del Custode So.Ve.Mo. S.r.l.

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

Identificazione catastale bene n°1: Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Sezione Pegli Voltri, Sez. Urb. PRA, Fg. 12, Part. 139, Sub. 40, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale 50 mq (48 mq escluse aree scoperte), Rendita € 352,48, piano 6.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento ad uso residenziale			
Ubicazione:	• Genova (GE) - Via De Mari civ. 37 int. 40, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile: bene n°1	Abitazione di tipo economico Identificata al Catasto Fabbricati Sez. Urb. PRA, Fg. 12, Part. 139, Sub. 40, Categoria A/3	**Superficie**	50,00 mq
Stato conservativo:	I locali presentano finiture di tipo economico, in larga parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, e si trovano in discreto stato di manutenzione; all'intradosso del soffitto della zona giorno sono presenti localizzati rigonfiamenti e distacchi di tinteggiatura e intonaco verosimilmente riconducibili a pregresse infiltrazioni dalla copertura. Sono presenti impianto elettrico, idrico e gas, privi di dichiarazioni di conformità; riscaldamento centralizzato condominiale con contabilizzazione del calore e produzione di acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.		
Descrizione:	Il Bene n° 1 è un appartamento ad uso residenziale posto al piano sesto (settimo fuori terra) di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, edificato alla fine degli anni '50, composto da sette piani fuori terra. È ubicato nel Comune di Genova, quartiere di Pra', in Via De Mari civ. 37 int. 40. L'accesso all'appartamento avviene da portoncino su pianerottolo del vano scala condominiale, servito da ascensore. Il portone di ingresso del fabbricato è posto su distacco privato condominiale con accesso dalla pubblica via. Il bene è composto da ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un piccolo ripostiglio al termine del corridoio, oltre a balcone con affaccio su Via De Mari sul quale prospettano tutti i locali. La zona, a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico-popolare, è dotata dei principali servizi di quartiere (negozi di vicinato, scuole, trasporto pubblico) ed è prossima alla stazione ferroviaria di Genova Pra' e al casello autostradale di Genova Pra'. L'accesso è stato eseguito in data 07-05-2026, alla presenza del Custode So.Ve.Mo. S.r.l. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutata quale abitazione principale.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Genova al reg. gen. N. 39584, reg. part. N. 7061 in data 6 dicembre 2011, a seguito di atto di mutuo a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno di Genova dell'11 novembre 2011, numero di repertorio 35591 - Importo totale € 90.000,00 - Importo Capitale € 60.000,00, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* contro xxxxxxx xxxxxxxxx nata a Genova (GE) il 29 luglio 1968, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Genova al reg. gen. N. 8526, reg. part. N. 6632 in data 12/03/2026, a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Genova del 13/02/2026 rep. n. 1047/2026, a favore di Condominio Via De Mari 37 in Genova con sede in Genova, codice fiscale 80061100105, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* contro xxxxxxx xxxxxxxxx nata a Genova (GE) il 29 luglio 1968, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto l'immobile di relazione.