TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Malaspina Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2025 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** 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 5
- Precisazioni 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 7
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 10
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2025 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.850,00** 13

INCARICO

All'udienza del 02/10/2025, il sottoscritto Arch. Malaspina Andrea, con studio in Via Gropallo 4/8 - 16122 - Genova (GE), email arch_malaspina@yahoo.it, PEC andreamalaspina@pec.it, Tel. 0100898279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2026 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 Fossato di Cicala, edificio 8 (Coord. Geografiche: 44.444392286831125, 8.962357420358375)

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Genova, Via Fossato di Cicala (zona San Gottardo) Municipio IV Media Val Bisagno. L'area ospita servizi pubblici ed è situata a 1,8 km dall'uscita autostradale di Genova Est. La fermata del bus n.13 è situata a 4 minuti a piedi dall'edificio.
L'edificio condominiale è composto da 2 piani fuori terra. L'Appartamento con accesso da vano scale esterne private senza ascensore, è posto al piano 2 ed è formato da ingresso, studio, soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, bagno con terrazzo e cortile.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Fossato di Cicala, edificio 8

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)

Nella Visura catastale vengono riportati due regimi patrimoniali diversi : **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni e **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****. Tuttavia il bene deriva da TRIBUNALE DI GENOVA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 1648 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 5659.1/2015 Reparto PI di GENOVA in atti dal 03/04/2015

CONFINI

Iniziando da nord in senso orario distacco su Fossato di Cicala, distacco verso altro edificio, distacco su area verde, altro edificio in aderenza. Sopra lastrico solare, sotto altro appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	3,15 m	2
Terrazza	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	
Cortile	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**151,41 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**151,41 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2010** al **17/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. STA, Fg. 21, Part. 328, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 153 mq Rendita € 69.722,00 Piano 2 Graffato part. 366 sub 4

Il titolare catastali corrispondono a quelli reali ma nella Visura catastale vengono riportati due regimi patrimoniali diversi: **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni e **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****. Tuttavia il bene deriva da TRIBUNALE DI GENOVA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 1648 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 5659.1/2015 Reparto PI di GENOVA in atti dal 03/04/2015

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	21	328	16	5	A3	3	9	153 mq	697,22 €	2	part. 366 sub 4

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Rsiulta redatta Certificazione energetica, APE N. 16099 predisposta in data 28 aprile 2022 dal Geometra **** Omissis **** iscritto al relativo Ordine della Provincia di Genova al N. 3535 ed all'Elenco Provvisorio dei Certificatori tenuto dalla Regione Liguria al N. 5415, trasmesso alla Regione Liguria in data 2 maggio 2022 N. Prot. 2022/0315688, certificazione tuttora in corso di validita'per non essersi verificata alcuna causa di decadenza della stessa

STATO CONSERVATIVO

Lo stati conservativo dei prospetti condominiali è mediocre con ultima manutenzione risalente ad oltre 50 anni fa.
Lo stato interno dell'appartameto risulta invece discreto con finiture di medio-recente manutenzione ad eccezione delle finistre sono tutte in legno con stato di conservazione medio-scarso e vetro singolo. Le persiane sono in PVC ad eccezione di quelle del soggiorno che sono in legno in pessimo stato.

PARTI COMUNI

La scala esterna nella corte da accesso al lastrico solare di copertura dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù nota

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3,15 m
Str. verticali: cemento armato
Solai: cemento armato
Pareti interne: laterizio
Infissi esterni: in legno con vetro singolo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: standard senza certificazione, riscladamento autonomo, non presente aria condizionata
Scale esterne: gradini in formelle di ceramica, ringhiera in ferro battuto a disegno semplice
Pavimentazione interne: in gres porcellanto in bagno, in ceramica di colore scuro in tutto l'appartamento ad eccezione del soggiorno e della cucina dove sono chiare
Rivestimenti: bagno in mosaico, nessuno rivestimento in cucina

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al sopralluogo è stato dichiarato dal sig **** Omissis **** in rappresentanza della parte esecutata che l'immobile risultava occupato temporaneamente da terzi senza titolo, da un parente dell'esecutata, senza indicarne l'identità. Tuttavia dichiarava anche che era presente un contratto di locazione.
Dopo varie ricerche documentali è stato reperito un contratto di locazione ad uso abitativo redatto in data 12/05/2022 dal Notaro **** Omissis **** rep. n. 3162/2584 dall'esecutata con il sig. **** Omissis **** c.f.**** Omissis **** con durata di anni 24 (ventiquattro) con un canone annuo in euro 1.800€ con un acconto mensile di euro 50 per le spese condominiali. In data 16/03/2026 sono state fatte pervenire a SOVEMO una copia delle chiavi dell'immobile senza tuttavia far pervenire alcuna disdetta del contratto di locazione suddetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/09/2010** al **17/07/2014**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		di	30/09/2010	69037	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 17/07/2014 al 17/03/2026</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">verbale di separazione consensuale con assegnazione 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>17/07/2014</td><td>1648</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>
<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>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di genova aggiornate al 17/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a genova il 29/10/2010
  Reg. gen. 34691 - Reg. part. 6935
  Importo: € 390.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 195.000,00
  Rogante:
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a genova il 06/05/2015
  Reg. gen. 10396 - Reg. part. 1574
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 6.245,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
  Trascritto a genova il 29/10/2010
  Reg. gen. 34690 - Reg. part. 23677
- **ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI**
  Trascritto a genova il 03/04/2015
  Reg. gen. 7487 - Reg. part. 5659
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
  Trascritto a genova il 17/05/2022
  Reg. gen. 17744 - Reg. part. 12968
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a genova il 07/08/2025
  Reg. gen. 28791 - Reg. part. 22837
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono presenti vincoli paesaggistici o munumentali. E' presente un vincolo geomorfologico che fa ricadere la zona nelle aree inondabili. Per un maggior dettaglio urbanistico si rimanda all'allegato INTERROGAZIONE URBANISTICA DETTAGLIATA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Genova sono state reperite una comunicazione per opere interne del 15/07/2010 prot. 4070/10 e una Comunicazione di avvio attività opere interne del 26/10/2010 prot. 6303/10.

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali dato che, da quanto dichiarato al sopralluogo dal rappresentante dell'esecutata, non è stato nominato alcun amministratore di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Fossato di Cicala, edificio 8
  Appartamento sito in Genova, Via Fossato di Cicala (zona San Gottardo) Municipio IV Media Val Bisagno. L'area ospita servizi pubblici ed è situata a 1,8 km dall'uscita autostradale di Genova Est. La fermata del bus n.13 è situata a 4 minuti a piedi dall'edificio. L'edificio condominiale è composto da 2 piani fuori terra. L'Appartamento con accesso da vano scale esterne private senza ascensore, è posto al piano 2 ed è formato da ingresso, studio, soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, bagno con terrazzo e cortile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 328, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A3, Graffato part. 366 sub 4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 131.000,00
  Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sinteticocomparativo
  mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Fossato di Cicala,	151,41 mq	865,20 €/mq	€ 131.000,00	100,00%	€ 131.000,00

edificio 8					
				Valore di stima:	€ 131.000,00

Valore di stima: € 131.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro	600,00	€

Valore finale di stima: **€ 123.850,00**

Al valore complessivo sono stati detratti il rischio assunto per mancata garanzia e gli oneri necessari per la certificazine degli impianti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sopralluogo eseguito in data 29/10/2025

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 17/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Malaspina Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 17/03/2026)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - interrogazione urbanistica dettagliata (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stima (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di locazione (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - calcolo superfici (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificati stato di famiglia (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - corrispondenza sovemo (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ Foto - documentazione fotografica esterna

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Fossato di Cicala, edificio 8
  Appartamento sito in Genova, Via Fossato di Cicala (zona San Gottardo) Municipio IV Media Val Bisagno. L'area ospita servizi pubblici ed è situata a 1,8 km dall'uscita autostradale di Genova Est. La fermata del bus n.13 è situata a 4 minuti a piedi dall'edificio. L'edificio condominiale è composto da 2 piani fuori terra. L'Appartamento con accesso da vano scale esterne private senza ascensore, è posto al piano 2 ed è formato da ingresso, studio, soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, bagno con terrazzo e cortile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 328, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A3, Graffato part. 366 sub 4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Non sono presenti vincoli paesaggistici o munumentali. E' presente un vincolo geomorfologico che fa ricadere la zona nelle aree inondabili. Per un maggior dettaglio urbanistico si rimanda all'allegato INTERROGAZIONE URBANISTICA DETTAGLIATA.

Prezzo base d'asta: **€ 123.850,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.850,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Fossato di Cicala, edificio 8		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 328, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A3, Graffato part. 366 sub 4	**Superficie**	151,41 mq
Stato conservativo:	Lo stati conservativo dei prospetti condominiali è mediocre con ultima manutenzione risalente ad oltre 50 anni fa. Lo stato interno dell'appartameto risulta invece discreto con finiture di medio-recente manutenzione ad eccezione delle finistre sono tutte in legno con stato di conservazione medio-scarso e vetro singolo. Le persiane sono in PVC ad eccezione di quelle del soggiorno che sono in legno in pessimo stato.		
Descrizione:	Appartamento sito in Genova, Via Fossato di Cicala (zona San Gottardo) Municipio IV Media Val Bisagno. L'area ospita servizi pubblici ed è situata a 1,8 km dall'uscita autostradale di Genova Est. La fermata del bus n.13 è situata a 4 minuti a piedi dall'edificio. L'edificio condominiale è composto da 2 piani fuori terra. L'Appartamento con accesso da vano scale esterne private senza ascensore, è posto al piano 2 ed è formato da ingresso, studio, soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, bagno con terrazzo e cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		