# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casamassima Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 467/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 3
Titolarità ..... 4
Confini ..... 4
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 5
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 6
Patti ..... 7
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 8
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Martiri di Cefalonia, civ. 5, 16100, interno 2, piano Rialzato ..... 9
Provenienze Ventennali ..... 9
Formalità pregiudizievoli ..... 9
Normativa urbanistica ..... 11
Regolarità edilizia ..... 11
Vincoli od oneri condominiali ..... 12
Stima / Formazione lotti ..... 12
Riserve e particolarità da segnalare ..... 16

## INCARICO

In data 16/04/2026, il sottoscritto Ing. Casamassima Armando, con studio in Via Alessandro Rimassa, 43 - 16100 - Genova (GE), email casamaxima@libero.it, PEC armando.casamassima@ingpec.eu, Tel. 338 5033108, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2026 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 Martiri di Cefalonia, civ. 5, 16100, interno 2, piano Rialzato

## DESCRIZIONE

• La località: Albaro è un quartiere di 29.000 abitanti, che si trova a levante uscendo dal centro storico; prospero di servizi e negozi, mezzi di comunicazione, ha una posizione strategica per la vicinanza al casello autostradale; nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova fa parte dell'omonima unità urbanistica del Municipio VIII Medio Levante. Per lo più si tratta di un quartiere residenziale di tipologia civile-signorile, che a mare offre belle spiagge, locali notturni, ristoranti, rimessa barche, una piscina e altre attività all'aera aperta, anche se non mancano gli uffici, i servizi, i grandi centri commerciali, i mercati rionali ed il piccolo commercio al dettaglio.

• Ubicazione del fabbricato: il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia è parte, si trova in Via Martiri di Cefalonia, una traversa di Via Rodi, una delle arterie principali e più signorili del quartiere, in un contesto abbastanza silenzioso ma privo di verde circostante; trattasi di costruzione ascrivibile alla fine degli anni Quaranta, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva di decori, fregi e cornici o qualsiasi altra connotazione architettonica degna di rilievo; lo stato generale di manutenzione è discreto, almeno per quanto di relativo ai prospetti. Per ogni ulteriore descrizione si rimanda al successivo apposito capitolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Martiri di Cefalonia, civ. 5, 16100, interno 2, piano Rialzato

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente perito.

## TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla documentazione agli atti risulta la seguente titolarità dell'immobile:
- **** Omissis **** per il diritto di nuda proprietà per la quota del 100%;
- **** Omissis **** per il diritto di usufrutto per la quota del 100%.

## CONFINI

L'immobile ha i confini così individuabili con riferimento alla attuale planimetria catastale, partendo da nord e procedendo in senso orario:

Appartamento:
- nord: ballatoio condominiale e vano ascensore, altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato e parete perimetrale prospiciente distacco con Via Martiri di Cefalonia;
- est: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato;
- sud: parete perimetrale prospiciente distacco con Via Martiri di Cefalonia;
- ovest: ballatoio condominiale e vano ascensore, altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato;
- sotto: piano cantine;
- sopra: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato.

Cantina:
- nord: corridoio comune e vano ascensore;
- est: altra unità immobiliare ad uso cantina del medesimo fabbricato;
- sud: parete perimetrale prospiciente distacco con Via Martiri di Cefalonia;
- ovest: altra unità immobiliare ad uso cantina del medesimo fabbricato;
- sotto: il terreno;

- sopra: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 74,60 mq | 87,00 mq | 1 | 87,00 mq | 3,50 m | Rialzato |
| Cantina | 11,00 mq | 11,00 mq | 0,25 | 2,75 mq | 2,50 m | Seminterrato |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **89,75 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **89,75 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso esclusivamente residenziale con altezza interna pari a 350 cm.
La superficie lorda dei vani è comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune, mentre per superficie netta si intende quella effettivamente calpestabile; la superficie convenzionale tiene conto dell'incidenza dell'ingombro di tutte le murature rispetto alla superficie netta, potendosi verificare i seguenti due casi:
- se la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18%, allora secondo gli usi correnti di piazza si assume come superficie convenzionale la superficie netta aumentata del 18%;
- se la superficie lorda è minore della superficie netta aumentata del 18%, allora come superficie convenzionale si assume la medesima superficie lorda.

Per determinare la superficie convenzionale ai fini commerciali, la superficie lorda ad uso residenziale viene incrementata della somma delle superfici accessorie (cantine, locali di sgombero, poggioli, terrazzi, sottotetti, soppalchi, autorimesse, ecc.), ciascuna però singolarmente moltiplicata per i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", opportunamente modificati secondo l'autonoma scelta del perito estimatore, in ragione delle caratteristiche oggettive dell'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/06/1987** al **07/11/1995** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Sez. GEB, Fg. 60, Part. 280, Sub. 2, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 923,17<br>Piano Rialzato |
| Dal **07/11/1995** al **04/03/1998** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Sez. GEB, Fg. 60, Part. 280, Sub. 2, Zc. 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | | Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 923,17<br>Piano Rialzato |
| Dal **04/03/1998** al **25/10/2005** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Sez. GEB, Fg. 60, Part. 280, Sub. 2, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 923,17<br>Piano Rialzato |
| Dal **25/10/2005** al **25/06/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Sez. GEB, Fg. 60, Part. 280, Sub. 2, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 90 mq<br>Rendita € 923,17<br>Piano Rialzato |

Sino al giorno 11-09-2014 il fabbricato era censito all'indirizzo di Via Rodi, civ. 6B e successivamente ha assunto l'attuale denominazione di Via Martiri di Cefalonia, civ. 5.
I dati catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| GEB | 60 | 280 | 2 | 1 | A3 | 4 | 5,5 vani | 90 mq | 923,17 € | Rialzato | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta formalmente non conforme all'attuale stato dei luoghi ma per ulteriori considerazioni si rimanda al paragrafo della regolarità urbanistica (cfr.).

## PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte esecutata.

## PATTI

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Basso e caratterizzato da finiture di bassa qualità.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un contesto condominiale plurifamiliare senza significative parti comuni.

Finiture delle scale e dell'androne:
• portoncino di ingresso: in alluminio anodizzato colore oro e dotato di pannellature vetrate;
• androne: pavimento in piastrelle di ceramica di piccole dimensioni; pareti con intonaco e tinta monocromatica bianca; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
• scale: tutte le rampe con pedate in lastre di marmo bianco di Carrara ed alzate con intonaco colo-rato nero; pareti con rivestimento con intonaco e tinta monocolore bianca; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
• ballatoi e pianerottoli: come l'androne condominiale;
• il tutto con finiture di tipo corrente e discreto stato di manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Gli istituti giuridici del censo, livello ed uso civico, costituiscono antichissimi diritti di godimento in varie forme su beni immobili (generalmente terreni), non scaturenti da una legge formale ma radicati nella prassi collettiva, oramai pressoché caduti in disuso per cui salvo casi rarissimi, ne è stata anche disposta d'autorità la cancellazione della relativa annotazione catastale; tutto ciò premesso, dalla documentazione disponibile allo scrivente non risulta alcun gravame di tal senso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

§ Il fabbricato: l'edificio di cui l'immobile oggetto di perizia è parte, è una costruzione in cemento armato ascrivibile alla fine degli anni Quaranta, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva di decori, fregi e cornici o qualsiasi altra connotazione architettoniche degna di rilievo ma con i prospetti gradevolmente movimentati dalla presenza di rientranze e poggioli. Caratteristiche principali:
• classificazione qualitativa: residenziale di tipologia civile;
• struttura portante: cemento armato;
• copertura: piana non praticabile;
• pareti perimetrali: muratura di laterizio;
• numero di piani complessivi: sei oltre alla copertura piana non praticabile ed un piano seminterrato destinato

a cantine;
• numero totale delle unità abitative: 24 frazionati in due scale con accesso indipendente dall'esterno;
• finiture esterne: prospetto principale rivestito con intonaco e tinta monocromatica giallo-ocra;
• ascensore: presente;
• stato di manutenzione: nel complesso discreto e contraddistinto da finiture di media qualità.

§ L'appartamento:
• tipologia: civile;
• piano: rialzato;
• distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica regolare a forma approssimativamente rettangolare;
• vani: ingresso, corridoio, cucina, sala, disimpegno due camere da letto e servizio igienico;
• altezza interna: 3,50 m;
• caratteristiche: scarsa luminosità, nessuna panoramicità, buona silenziosità;
• esposizione: sud (prevalente) e nord;
• impianti:
- acqua corrente: presente;
- gas: presente;
- riscaldamento: autonomo con caldaia a gas e corpi riscaldanti ad elementi di accumulo in acciaio smaltato bianco, con tubazioni completamente a vista;
- produzione acqua calda sanitaria: impianto autonomo alimentato dalla caldaia a gas;
- televisivo: presente;
- citofonico: presente;
- telefonico: presente;
- elettrico: presumibilmente a norma, con placche di chiusura dei frutti di comando ed utilizzazione, di uso corrente;
• serramenti:
- serramenti esterni: in alluminio colore bianco, tutti dotati di vetrocamera, di medio-bassa qualità e stato di manutenzione;
- imposte: tapparelle in alluminio colore verde, di media qualità e stato di manutenzione;
- portoncino caposcala: in legno di tipo corrente, colore naturale all'esterno e bianco all'interno, di bassa qualità e stato di manutenzione;
- porte interne: in legno tamburato colore bianco di media qualità e stato di manutenzione;

• finiture:
- pavimenti: in parte in graniglia alla genovese priva di decori ed in parte in piastrelle di ceramica comune, senza decori;
- rivestimenti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
- soffitti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
• servizi igienici:
- principale: water, lavabo, vasca, rubinetterie di tipo corrente;
- secondario: assente;
• stato di manutenzione: nel complesso basso e contraddistinto da finiture di bassa qualità.
• pertinenze: una cantina non direttamente comunicante con l'appartamento in quanto posta al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala condominiale, di superficie netta circa 11 m2.
• note particolari: nessuna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

## **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MARTIRI DI CEFALONIA, CIV. 5, 16100, INTERNO 2, PIANO RIALZATO

Il giorno 03 giugno 2026 accompagnato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO, veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi (come risulta dal verbale qui prodotto in allegato), che risultava non stabilmente occupato ma nella piena disponibilità dell'usufruttuaria ed esecutante Sig.ra **** Omissis ****; non è stato possibile visitare la cantina in quanto mancavano le chiavi, ma trattasi di circostanza del tutto irrilevante ai fini della stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in capo all'esecutato in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nell'excursus storico riportato nel certificato ipocatastale speciale ventennale n° GE 245906 dell'anno 2025, richiesto a dicembre 2025 con decorrenza dal 15 novembre 2005, da **** Omissis **** di Genova, per nome e conto del legale della parte esecutante ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento e poiché trattasi di panorama temporale ultraventennale (termine oltre il quale eventuali vincoli o gravami si prescrivono), non è necessario risalire alle provenienze precedenti.

Poiché il procedente non ha ancora depositato l'atto di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato, è stato richiesto a cura dello scrivente e quindi viene allegato in calce alla presente relazione.

Successivamente al pignoramento e sino alla data di redazione della presente, non risulta pubblicata alcuna altra formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
  Iscritto a Genova il 17/07/2013
  Reg. gen. 20553 - Reg. part. 2337
  Quota: 1/1
  Importo: € 129.157,85
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 129.157,85
  Rogante: MANTILERO Rosalba
  Data: 15/07/2013
  N° repertorio: 14635
  N° raccolta: 8423
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Genova il 10/03/2016
  Reg. gen. 6646 - Reg. part. 1018
  Quota: 1/1
  Importo: € 211.661,74
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 211.661,74
  Rogante: Tribunale di Genova
  Data: 09/02/2016
  N° repertorio: 741
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 17/04/2025
  Reg. gen. 13097 - Reg. part. 1928
  Quota: 1/1
  Importo: € 103.606,84
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 51.803,42
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 16/04/2025
  N° repertorio: 9373
  N° raccolta: 4825

***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 23/12/2025
  Reg. gen. 44236 - Reg. part. 34778
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui procedimento si è concluso con la Determinazione Dirigenziale n° 2015/118.0.0./18 entrata in vigore il giorno 03 dicembre 2015, e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento:
• tavola di riferimento del PUC: 39;
• zona AC-IU: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manu-tenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "Norme per l'edilizia residenziale".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo gra-do di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999).

Ciò premesso, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona e del fabbricato non influisce sul valore di mercato del bene esecutato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La ricerca condotta presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato e nell'archivio comunale non è depositato il progetto originario tuttavia è stato possibile reperire il certificato di abitabilità; con riferimento alla singola unità immobiliare, non risulta depositata alcuna pratica per opere interne, né istanze di concessione in sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive", (la c.d. legge sul condono edilizio).

Dal punto di vista amministrativo l'immobile deve classificarsi come non conforme, in quanto la cucina è stata accorpata al retrostante ripostiglio, sono stati chiusi i rispettivi varchi di comunicazione con l'adiacente sala e l'accesso è ora possibile solamente dal vano di ingresso, pertanto necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente, comunque si ritiene che le sopra richiamate difformità siano certamente sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale, con costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, quantificabili in massimo 3.000 €.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non 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.

L'attestato di prestazione energetica è prodotto in allegato ed è stato predisposto in data 26-06-20265 (con validità 10 anni) dal Dott. Ing. Marcello GOTTA, all'uopo abilitato a termini di legge, e dalla cui consultazioni si evince che la classe energetica dell'immobile è la "F".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La gestione condominiale è in capo alla Amministrazioni D'Angelo s.r.l., nella persona del Sig. Andrea TOMATIS, con ufficio in Genova, Corso Torino, civ. 2, scala D, int. 4; le spese annue di amministrazione ordinaria ammontano a circa 1.150 € e non risultano spese pregresse rimaste insolute.

# 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 Martiri di Cefalonia, civ. 5, 16100, interno 2, piano Rialzato
  • La località: Albaro è un quartiere di 29.000 abitanti, che si trova a levante uscendo dal centro storico; prospero di servizi e negozi, mezzi di comunicazione, ha una posizione strategica per la vicinanza al casello autostradale; nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova fa parte dell'omonima unità urbanistica del Municipio VIII Medio Levante. Per lo più si tratta di un quartiere residenziale di tipologia civile-signorile, che a mare offre belle spiagge, locali notturni, ristoranti,

rimessa barche, una piscina e altre attività all'aera aperta, anche se non mancano gli uffici, i servizi, i grandi centri commerciali, i mercati rionali ed il piccolo commercio al dettaglio. • Ubicazione del fabbricato: il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia è parte, si trova in Via Martiri di Cefalonia, una traversa di Via Rodi, una delle arterie principali e più signorili del quartiere, in un contesto abbastanza silenzioso ma privo di verde circostante; trattasi di costruzione ascrivibile alla fine degli anni Quaranta, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva di decori, fregi e cornici o qualsiasi altra connotazione architettonica degna di rilievo; lo stato generale di manutenzione è discreto, almeno per quanto di relativo ai prospetti. Per ogni ulteriore descrizione si rimanda al successivo apposito capitolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 280, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.200,00
Nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto della Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'esaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, conseguentemente nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:
• in una separata trattazione, a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;
• appresso invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati e più precisamente:

§ STIMA DIRETTA COMPARATIVA
La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di giugno dell'anno 2026 nella fascia comprensoriale di Albaro e località vicinali, con destinazione d'uso e similari caratteristiche peculiari (cfr. con elenco allegati).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con elenco allegati), di cui la prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il metodo statistico della regressione lineare monoparametrica, da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati ai 100 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:
Vm1 = 90 m2 * 2.042,00 €/m2 = 183.800,00 €

§ STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO
Parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:
o R = reddito lordo annuo:
• canone mensile di locazione = 825 € (presunto e determinato in base ai parametri OMI)
• canone annuo: 9.900,00 €

o S = spese annue onnicomprensive:
• SA = spese di amministrazione ordinaria:
- spese totali di amministrazione ordinaria: 1.150,00 € (come da ultimo riparto condominiale di gestione ordinaria)
- spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;

• Si = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
- spese per imposte dirette: 21%
- spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a circa 1.085,6 €/anno, incidendo da sola per il 11,0% sul reddito annuo lordo
- spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
- complessivamente: circa 33,0%
• r = rischi di sfitto ed inesigibilità: 2,0% (alto)
• S = {[1.150,00 - (1.150,00 * 85%)] + [9.900,00 * (33,0+2,0)%]} = 3.637,50 €

o t = saggio di capitalizzazione:
• Eum: tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 3,50% (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)
• spread: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: circa 1,0-1,5%;
• vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso, si assume per i successivi calcoli t=3,00%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):
Vm2 = [(9.900,00 – 3.637,50) : 0,030] = 208.800,00 €

Stima leggermente superiore a quella diretta comparativa.

§ STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30,0, si determina:
Vm3 = [(9.900,00 – 3.637,50) * 30,0] = 187.900,00 €
che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con elenco allegati):
• rendita = 923,17 €
• categoria: A/3
si determina:
Vm4 = (923,17 * 120 * 1,05) = 116.319,42 €
da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta nettamente superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale che pertanto verrà escluso nella valutazione definitiva del-la stima.

§ VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di

tecnica estimativa (cfr. con elenco allegati).

Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito nonché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: Genova
- Comune: Genova
- Fascia/zona: Semicentrale (Albaro, Via Pisa, Via Cavallotti)
- Codice di zona: C06
- Microzona catastale: --
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile
- Destinazione prevalente: residenziale
- Classificazione secondo lo stato di conservazione: normale

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con elenco allegati) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 2.500,00 €/m2 - max. 3.700,00 €/m2, ed assumendo a riferimento quello minimo, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

Vm5 = (2.500,00 * 90) = 225.000,00 €

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

Vp = [(Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm5):4] = (183.800,00 + 208.800,00 + 187.900,00 + 225.000,00): 4] = 201.400,00 €

§ OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affliggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- n1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 90%
- n2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (basso stato di manutenzione e posizione al piano rialzato poco appetibile dal mercato immobiliare) = 90%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

Vi = 201.400,00 * 90 % * 90 % = 172.197,00 € che si arrotonda a 172.200,00 €

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Genova (GE) - Via Martiri di Cefalonia, civ. 5, 16100, interno 2, piano Rialzato | 89,75 mq | 1.918,66 €/mq | € 172.200,00 | 100,00% | € 172.200,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 172.200,00 |

Valore di stima: € 172.200,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3.000,00 | € |
| Altro | 25,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 126.150,00**

Il diritto posto in vendita è la sola nuda proprietà in capo all'esecutato per la quota dell'intero, per cui la norma di riferimento è la D.Lgs 18/09/2024 n. 139 (confermato dal DM 24/12/2025), che individua il valore della nuda proprietà in funzione dell'età anagrafica dell'usufruttuaria, nel caso di specie ricompresa nella fascia da 79 ad 82 anni, conseguentemente stando alle tabelle allegate alla richiamata norma, il valore della nuda proprietà è pari al 75% del valore commerciale dell'immobile.

In conclusione si ottiene:

(172.200,00*75%) - 3.000,00 = 126.150 €

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 29/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casamassima Armando

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 29/06/2026)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 03/06/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale sotrica (Aggiornamento al 29/05/2026)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 29/05/2026)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 25/10/2005)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/06/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 26/06/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiami dottrinali di tecnica estimativa (Aggiornamento al 29/06/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili (Aggiornamento al 29/06/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Grafico rappresentativo della stima con metodo statistico (Aggiornamento al 29/06/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Aggiornamento al 29/06/2026)