
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 596/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 596/2021 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

In data 18/11/2025, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2025 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 Antonio Pellegrini 11 interno 17, piano sesto

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 11 di via Antonio Pellegrini, contraddistinto con il numero di interno 17, al piano sesto, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 68,41 metri quadrati.

In data 18 dicembre 2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura (allegato 02_verbale di accesso). Durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_ inquadramento territoriale e documentazione fotografica) e dimensionale con l'ausilio del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 04_ planimetria restituzione grafica rilievo).

_Caratteristiche della zona

Via Antonio Pellegrini è situata sulla sponda sinistra del torrente Polcevera, nell'unità urbanistica del Campasso nel Municipio II Centro Ovest della città di Genova. Il Campasso è un quartiere stretto tra il parco ferroviario e il versante acclive boscato, sviluppatosi nel tempo intorno all'attività commerciale del mercato avicolo. Il quartiere è densamente edificato con insediamenti residenziali di carattere popolare.

Via Antonio Pellegrini è la prosecuzione di via del Campasso, la diramazione verso monte di via Fillak, la principale arteria di scorrimento veicolare lungo la valle, che attraversa il sottopasso del parco ferroviario e prosegue fino all'ex mercato avicolo e prosegue con andamento rettilineo fino al piede del versante su cui si snoda lo svincolo autostradale per l'uscita di Genova Ovest.

Nell'ambito della realizzazione del parco del Ponte (masterplan dello studio Stefano Boeri, vincitore del concorso di progettazione) che interagisce con quest'area, sono stati previsti interventi di rigenerazione urbana tra cui l'attuata ristrutturazione dell'ex mercato avicolo, chiuso dagli anni '80, convertito in un centro di servizi, che comprende scuole, un asilo, una palestra polivalente ed un piccolo centro commerciale.

Nelle vicinanze dell'immobile è situata la chiesa parrocchiale, il Parco urbano della Nora inaugurato nel 2017, che si sviluppa lungo il versante, provvisto di campo da basket, un'area cani, ed undici orti urbani. Nel grande fabbricato ex IACP, dove è situato l'immobile oggetto di perizia è presente un asilo nido e una scuola per l'infanzia. In via del Campasso sono presenti esercizi commerciali di prima necessità, tra cui una latteria ed un rivenditore di tabacchi, mentre nella vicina via Fillak sono presenti vari servizi ed esercizi commerciali tra cui

supermercati, scuole, uffici postali distributori di benzina, etc.

Nell'area sono presenti parecchi parcheggi pubblici, ma la disponibilità è problematica nelle ore serali per la densità edilizia del quartiere.

L'ospedale di villa Scassi a Sampierdarena si trova a 2,6 chilometri

Collegamenti

Trasporto pubblico locale: le linee urbane 7, 8 e 8 barrato dell'AMT hanno fermata Fillak 2 Campasso a 300 metri dall'immobile di via Antonio Pellegrini 11;

Ferrovia: la stazione di Genova Sampierdarena si trova ad 1,7 chilometri;

Metropolitana: La stazione di Brin, collegata con le stazioni ferroviarie di Brignole e Principe, si trova a 1,7 chilometri;

Autostrada: Il casello di Genova Bolzaneto per dirigersi verso Milano è a 6,4 chilometri, il casello di Genova Ovest, dista a circa 3.3 chilometri;

Aeroporto: il Cristoforo Colombo dista a circa 5 chilometri.

Descrizione del fabbricato

Il civico n.11, dove è situato l'immobile oggetto di perizia, (allegato 03 individuazione e documentazione fotografica), è una parte del grande fabbricato a forma di ferro di cavallo, situato a lato dell'ex mercato ovicolo, ai piedi del versante esposto a nord ovest che scende dal forte Belvedere, in cui è situato il Parco della Nora. Il fabbricato era stato edificato intorno al 1926 da parte dello IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), successivamente cedute in proprietà a privati.

La tipologia edilizia dell'edificio è in linea, la struttura è in cemento armato con chiusure in laterizi e si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato è costituito dai sei civici 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 13 a cui ciascuno dotato di un corpo scala di distribuzione verticale lungo i sei piani agli immobili. ogni piano distribuisce a tre appartamenti eccetto il piano terreno che ne conta due. Il piano terreno e il primo piano nel settore centrale ospitano la scuola materna comunale Govi, due negozi e due locali ad uso magazzino. Il fabbricato è costituito in totale da 106 appartamenti.

(allegato 10 progetto edilizio)

Il fabbricato è intonacato al civile di colore giallo ocre, presenta finiture decorative eclettiche tipiche del primo Novecento con tripartizione verticale nei tre ordini classici con lesene, capitelli, trabeazioni, medaglioni ecc. Le persiane sono in pvc color marrone.

Il portone di accesso del civico 11 è in struttura metallica con pannelli vetrati. L'atrio di ingresso presenta un pavimento in piastrelle in gres color grigio. Il vano scala è costituito da una doppia rampa che conduce ai piani su cui si affacciano gli accessi a tre unità immobiliari. Le pedate e le alzate della scala sono in marmo bianco carrara e i pianerottoli in piastrelle in gres. Non è presente l'ascensore.

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

(allegato 03 inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Pellegrini 11 interno 17, piano sesto

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dal Certificato Contestuale Residenza, di Stato di famiglia e di Stato Civile, gli esecutati risultano coniugati. **** Omissis **** risulta residente nell'immobile oggetto di perizia mentre **** Omissis **** (allegato 05_documenti anagrafe)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord est con i muri perimetrali sul distacco dal Parco della Nora;
- a nord ovest con l'appartamento interno18 e con il vano scale condominiale;
- a sud ovest con i muri perimetrali su via Antonio Pellegrini;
- a sud est con l'appartamento del civico 9 dello stesso fabbricato;
- sopra con copertura piana del fabbricato;
- sotto con l'appartamento interno 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,83 mq	68,41 mq	1	68,41 mq	3,00 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				68,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 11 (undici) di via Antonio Pellegrini, contraddistinto con il numero interno 17 (diciassette) situato al piano sesto, è composto da sette locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- ingresso: 6,81 mq.
- soggiorno: 15,96 mq.;
- cucina: 6,93 mq.
- camera A: 12,03 mq.;
- camera B: 7,50 mq.;
- bagno: 5,18 mq.;
- ripostiglio: 1,42 mq.;

L'immobile ha una superficie convenzionale di 68,41 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 55,83 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%.

(allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 97, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.053,00 Piano sesto
Dal 24/07/1998 al 27/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 97, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano sesto

Dal 27/07/2006 al 31/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 97, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 361,52 Piano sesto
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali
(allegato 08_visura storico catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	236	97	3	A4	4	5 vani	68 mq	361,52 €	sesto	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 18/12/2025 (allegato 02_verbale di accesso), non è stata riscontrata la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (allegato 09_planimetria catastale)

La difformità rilevate riguardano:

- il muretto ad altezza 1,04 metri, evidenziato nella planimetria catastale che separava la cucina dal soggiorno determinando un unico locale, che è stato elevato sino al soffitto separando di fatto i due locali;
- la posizione della finestra della camera B nella muratura perimetrale, determinato da un errore materiale di rilievo.
- l'orientamento dell'immobile è segnalato in modo errato.

La difformità relativa al muro interno è sanabile con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600,00 euro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in discreto di conservazione e manutenzione, ad eccezione della condizione dei soffitti oggetto di infiltrazioni di umidità dal tetto, che in alcuni locali sono stati tamponati mediante pannelli di controsoffittatura.

PARTI COMUNI

Il Regolamento di Condominio via Antonio Pellegrini 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 13 all'art. 2 recita che:
"Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile dei condomini dell'edificio, le parti indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e quelle destinate tali per contratto. Sono escluse dal condominio le aree edificabili comprese nell'ambito del quartiere che restano pertanto di proprietà dell'Istituto (IACP, attualmente ARTE) con le conseguenti reciproche servitù."

La quota millesimale dell'immobile del civico 11 interno 17 è di:
generali: 8,070 / 1.000
scale: 63,170 / 1000

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento in discreto stato di conservazione e manutenzione, con finiture discrete come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a sud est, e a nord ovest;
- Altezza interna utile: 3,00 metri;
- Strutture verticali: struttura pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio;
- Solai: blocchi in laterizio e travetti in calcestruzzo;
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate in bianco; in cucina sulla parete dell'angolo cottura e in

bagno in piastrelle di ceramica;

- Pavimentazione interna: in tutti i locali piastrelle in gres color cotto, eccetto il bagno piastrelle di colore verde-azzurro;

- Soffitti: tinteggiati in colore bianco, in alcuni locali é presente una controsoffittatura in pannelli per celare le macchie di umidità dovute ad infiltrazioni dal tetto del fabbricato; nel bagno è presente un soppalco in struttura ad altezza da terra 2,15 metri (un tempo contenente i serbatoi dell'acqua) attualmente utilizzato come ripostiglio: sono qui visibili macchie di umidità e muffa;

- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio colore bianco con vetro doppio; persiane in pvc colore marrone;

- Infissi interni: porta di accesso in legno tamburato non blindata; porte interne in legno tamburato pannellato;

- Bagno: Lavabo, w.c., bidet e box doccia;

- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia;

- Impianto gas: metano;

- Impianto riscaldamento e Impianto acqua calda sanitaria: autonomo, con caldaia situata in cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalla richiesta fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Genova del Certificato contestuale di Residenza di Stato civile e di Stato di famiglia è risultato che sono residenti presso l'immobile due famiglie:

Famiglia 1:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

Famiglia 2:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

(Allegato 05_documenti anagrafe)

Nel corso del sopralluogo del 12 dicembre u.s. è stato verificato che nell'immobile risiede solo la Famiglia 2

senza che sia stato stipulato alcun contratto di locazione. Il signor **** Omissis **** ha dichiarato di versare al proprietario 410 euro al mese a mezzo di bonifico.
(allegato 2_verbale di accesso)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1998 al 27/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filomena Monaco	24/07/1998	53995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/07/1998	19183	13031
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Noli	27/07/2006	56598	24458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/08/2006	40437	24458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di compravendita con cui **** Omissis **** acquistavano l'immobile è inserito come allegato alla presente perizia.

(Allegato 07_atto di provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 27/07/2006
Reg. gen. 40438 - Reg. part. 9719
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Spese: € 115.000,00
Percentuale interessi: 4,341 %
Rogante: Notaio Noli Angelo
Data: 27/07/2006
N° repertorio: 56599
N° raccolta: 19108

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 11/12/2025
Reg. gen. 42515 - Reg. part. 33402
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione

Dalle informative reperite presso l'Agenzia del Territorio è stato appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,50% di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200). Sono previsti inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie. Il calcolo complessivo viene effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

(allegato 06_ispezione ipotecaria+4note)

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato di via Antonio Pellegrini 11 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.37

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di via Antonio Pellegrini 11 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) mentre il contesto dell'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico), con D.M. dell'11/12/1956

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.

La ricerca condotta presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito di ottenere la visura dei progetti disponibili relativi al fabbricato di via Pellegrini che comprende i civici 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 13 e all'immobile civico 11 interno 17:

- Il fabbricato:

Non è stato reperito il progetto presentato per l'ottenimento della licenza edilizia per la costruzione del fabbricato nemmeno presso l'Archivio storico del Comune.

La fondazione dello IACP risale al 1907, con l'obiettivo di fornire alloggi igienici e a prezzi calmierati alle classi lavoratrici, in risposta al rapido sviluppo industriale e demografico della città e si intensificò la costruzione di quartieri strutturati per rispondere alla crescita della "Grande Genova" (l'unione dei 19 comuni limitrofi avvenuta nel 1926)

Considerate le caratteristiche architettoniche e decorative del fabbricato, si suppone che la data di costruzione possa essere precedente al 1928, data di presentazione di progetto delle due case adiacenti allo stesso, sempre da parte dello IACP, di cui è presente il progetto all'Archivio Storico, fabbricati intonacati al civile che non presentano caratteri decorativi sui prospetti.

- Il fabbricato di via Antonio Pellegrini dal civico 3 al 13, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima non è munito di decreto di abitabilità poiché la sua costruzione è ante 1934.

- Il progetto n. 95 del 1979 che riguarda interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato di via Antonio Pellegrini che comprende i civici dal 3 al 13, richiedente l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) proprietario dell'immobile.

Il progetto visionato ha consentito di effettuare verifica delle caratteristiche del fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto di perizia e la sua strutturazione.

- L'immobile:

Provvedimento n. 604 del 30/10/2006 al Progetto 4916 del 2006 – permesso in sanatoria (art. 37 T.U. 380/01): sanatoria di opere interne

_Difformità

La difformità rilevate riguardano:

- il muretto ad altezza 1,04 metri, evidenziato nella planimetria catastale che separava la cucina dal soggiorno determinando un unico locale, che è stato elevato sino al soffitto separando di fatto in due locali;
- la posizione della finestra della camera B nella muratura perimetrale, determinato da un errore materiale di rilievo, non considerabile

_Regolarizzazione delle difformità

La difformità relativa alle opere interne non autorizzate, eseguita postuma al 1 gennaio 2005, potrà essere regolarizzata con una CILA (clausola residuale) ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/2001 (interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata) dove al comma 5 "la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro".

Il costo della regolarizzazione potrà essere quindi:

- onorari professionali per la redazione della pratica: 600,00 euro;
- tariffa di istruttoria al Comune di Genova: 33,70 euro;
- sanzione: 1.000,00 euro.

Il costo di regolarizzazione previsto è di circa 1.633,70 euro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.7562 (allegato 11_APE 429_2026_7562.pdf.p7m - allegato 12_ APE protocollo Regione_2026_429).

L'attestato, con il codice identificativo n. 072026429, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 195,90 kWh/mq anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della struttura perimetrale e del solaio di copertura dall'interno può essere raggiunta la classe E con un EPgI,nren di 123,80 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di 18 anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un

tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.130,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.378,51

Importo spese straordinarie già deliberate: € 653,85

Dalle informazioni fornite da Barillaro & Pellegatti Studio Amministratori Srl, Amministratore del Condominio via A. Pellegrini 3-5-7-9-11-13 Genova, si riporta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa 1130,00 euro;
- le spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni, che saranno a carico dell'acquirente dell'immobile, risultano essere di 2.387,51 euro;
- le spese straordinarie già deliberate ammontano a 653,85;
- La quota millesimale dell'immobile del civico 11 interno 17 è di:
generali: 8,070 / 1.000
scale: 63,170 / 1000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Pellegrini 11 interno 17, piano sesto
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 11 di via Antonio Pellegrini, contraddistinto con il numero di interno 17, al piano sesto, composto da un ingresso,

un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 68,41 metri quadrati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 97, Zc. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.316,77

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie convenzionale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, cioè pari a 68,41 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2025.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo economico" Zona Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-CAMPASSO-V.G.BOSCO), con codice di zona C21, Microzona catastale n.36, valori da un minimo di 600 €/mq. ad un massimo di 890 €/mq (allegato 16_valori OMI).

I valori OMI sopraenunciati, possono risultare non sempre adeguatamente dimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di un altro borsino immobiliari nazionale, il "Borsino immobiliare.it", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 16_tabelle stima).

I valori sono stati poi confrontati con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, sono state eseguite le opportune verifiche presso il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Aste giudiziarie.it dove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova ed è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 810,00 euro.

Il valore ottenuto di 810,00 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 16_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,89

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per

il coefficiente di differenziazione

$$810,00 \text{ €/mq.} \times 0,89 = 720,90 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 68,41 metri quadrati risulta essere:

$$720,90 \text{ €/mq.} \times 68,41 \text{ mq.} = 49.316,77 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Antonio Pellegrini 11 interno 17, piano sesto	68,41 mq	720,90 €/mq	€ 49.316,77	100,00%	€ 49.316,77
				Valore di stima:	€ 49.316,77

Valore di stima: € 49.316,77

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.233,00	€
Spese condominiali insolute	2.387,00	€

Valore finale di stima: € 42.000,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$49.316,77 \text{ €} \times 0,95 = 46.850,93 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale (600€) ed edilizia (1.633,70 €) che ammontano a 2.233,70 euro:

$$46.850,93 \text{ €} - 2.233,70 \text{ €} = 44.617,23 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 2.387,51 euro, che saranno a carico dell'acquirente

44.617,23 € - 2.387,51 € = 42.229,72 €

che sarà arrotondato a 42.000 €

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 21/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_GE_EI_596_2021_Perizia_versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale accesso
- ✓ Foto - 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_planimetria restituzione grafica
- ✓ Altri allegati - 05_documenti anagrafe
- ✓ Altri allegati - 06_ispezione ipotecaria+4note
- ✓ Atto di provenienza - 07_Atto di Provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 08_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 09_planimetria catastale
- ✓ Tavola del progetto - 10_progetto edilizio
- ✓ Altri allegati - 11_APE_429_2026_7562
- ✓ Altri allegati - 12_APE_protocollo Regione_2026_429
- ✓ Altri allegati - 13_Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - 14_documentazione Condominio

- ✓ Altri allegati - 15_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 16_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 17_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Pellegrini 11 interno 17, piano sesto
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 11 di via Antonio Pellegrini, contraddistinto con il numero di interno 17, al piano sesto, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 68,41 metri quadrati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 97, Zc. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: - Il fabbricato di via Antonio Pellegrini 11 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.37 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di via Antonio Pellegrini 11 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) mentre il contesto dell'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico), con D.M. dell'11/12/1956

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 596/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Antonio Pellegrini 11 interno 17, piano sesto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 97, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	68,41 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in discreto di conservazione e manutenzione, ad eccezione della condizione dei soffitti oggetto di infiltrazioni di umidità dal tetto, che in alcuni locali sono stati tamponati mediante pannelli di controsoffittatura.		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 11 di via Antonio Pellegrini, contraddistinto con il numero di interno 17, al piano sesto, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 68,41 metri quadrati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 27/07/2006
Reg. gen. 40438 - Reg. part. 9719
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Spese: € 115.000,00
Percentuale interessi: 4,341 %
Rogante: Notaio Noli Angelo
Data: 27/07/2006
N° repertorio: 56599
N° raccolta: 19108

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 11/12/2025
Reg. gen. 42515 - Reg. part. 33402
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura