
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Scala Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2025 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	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.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.476,50	12



INCARICO

All'udienza del 02/09/2025, il sottoscritto Arch. Di Scala Stefano, con studio in Via Carlo Bonanni, 50/6 - 16100 - Genova (GE), email archstefanodiscala@libero.it, PEC stefano.discala@archiworldpec.it, Tel. 338 7730795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2025 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 Federico Gattorno, edificio 1, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.415640 8.871654)

DESCRIZIONE

Appartamento residenziale in edificio condominiale con accesso da strada pubblica, posto al primo piano con ascensore e dotato di cantina di pertinenza, fa parte di un fabbricato ante 30, costituito da: cucina/soggiorno, bagno, corridoio e tre camere da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Sopralluogo effettuato in seconda seduta peritale, in quanto l'esecutato il giorno 08/10/2025 non era presente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Federico Gattorno, edificio 1, interno 2, piano 1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: appartamento int. 1B e vano scale;

Est: appartamento int. 1B e distacco esterno su Via F. Gattorno;

Sud: appartamento int. 1 e distacco su esterno;

Ovest: vano scale, appartamento int. 1 e distacco su corte esterna esterna;

sopra: altra unità abitativa.

sotto: unità commerciali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,60 m	1
Cantina	4,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	2,08 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 319, Sub. 8 Categoria A2
Dal 01/01/1994 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 319, Sub. 8 Categoria A2
Dal 05/10/2005 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 319, Sub. 8



		Categoria A2
Dal 13/01/2006 al 07/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 319, Sub. 8 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	79	319	17		A2						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Differenza consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni. Necessita di adeguamento presso il NCEU, previa presentazione di autorizzazione CILA presso il Comune di Genova.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in mediocre stato conservativo globale. L'edificio di ubicazione presente i prospetti in cattivo stato conservativo.

PARTI COMUNI



L'immobile risulta inserito in contesto Condominiale, il corpo di fabbrica di ubicazione presenta un unico ingresso sulla pubblica via con unico numero civico, le cui parti comuni comprendono: atrio ingresso principale, vano scale, ascensore, gas, acqua potabile, impianto citofonico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale e per quanto riscontrato, non risultano ascrivibili all'immobile pignorato servitù passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura portante, solai in legno con caldana collaborante.

Esposizione edificio: nord, sud, est.

Altezza interna utile: m. 3,60.

Copertura: a falde. Manto di copertura: ardesia.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura piena intonacata e tinteggiata, pareti interne intonacate e tinteggiate in laterizio.

Pavimentazione interna: misti, in graniglia alla genovese e pavimenti in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: serramenti in legno privi di vetrocamera, persiane in legno verniciato e porte interne in legno.

L'atrio ha pavimento in marmo, lambrino con rivestimento in granigliato, pareti e soffitti tinteggiati.

Scale: con pedate e alzate in marmo, pareti e soffitti tinteggiati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 29/10/2025 l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1995	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				36586	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 15/07/2025
Reg. gen. 28434 - Reg. part. 22530
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

- zona AC-IU del P.U.C. ambito di conservazione dell'impianto urbanistico;
- Ambito 53D Area TU del P.T.C.P. ;



- Piano di Bacino Ambito 12-13;
- La zona su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli idrogeologici né idraulici;
- la zona su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli paesaggistici.

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.

NO. Nell'archivio telematico del Comune di Genova, non sono presenti pratiche ascrivibili all'immobile, la differenza riscontrata nella distribuzione degli spazi interni rispetto al Catasto, evidenzia che le opere risultano terminate prive di autorizzazione edilizia (data inserimento protocollo planimetria catastale del 05/10/2005): è necessaria una procedura di sanatoria con CILA per il mantenimento delle opere realizzate. L'agilità non risulta negli archivi Comunale, trattasi di immobile ante 1934.

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.

La certificazione energetica viene redatta a seguito del sopralluogo per la presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 930,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.901,77

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.830,40



sono ascrivibili all'immobile i seguenti millesimi:
millesimi generali 40,00;
millesimi scale 60,00;
millesimi ascensore 92,00.

Da quanto messo a disposizione dell'Amm.ne Condominiale, risulta ad oggi un debito a carico dell'immobile un importo pari ad Euro 5.901,77.

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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, le caratteristiche e stato conservativo dell'edificio di ubicazione 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 all'immobile 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 Federico Gattorno, edificio 1, interno 2, piano 1
Appartamento residenziale in edificio condominiale con accesso da strada pubblica, posto al primo piano con ascensore e dotato di cantina di pertinenza, fa parte di un fabbricato ante 30, costituito da: cucina/soggiorno, bagno, corridoio e tre camere da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 319, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.870,00
Dall'importo di stima calcolato dovrà essere decurtato quanto occorrente per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Federico Gattorno, edificio 1, interno 2, piano 1	95,74 mq	500,00 €/mq	€ 47.870,00	100,00%	€ 47.870,00
Valore di stima:					€ 47.870,00

Valore di stima: € 47.870,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 42.476,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 13/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Scala Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - analisi estimativa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 16 Altri allegati - materiale fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - stralci cartografici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - accettazione incarico e giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - rendiconto condominio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Federico Gattorno, edificio 1, interno 2, piano 1
Appartamento residenziale in edificio condominiale con accesso da strada pubblica, posto al primo piano con ascensore e dotato di cantina di pertinenza, fa parte di un fabbricato ante 30, costituito da: cucina/soggiorno, bagno, corridoio e tre camere da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 319, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - zona AC-IU del P.U.C. ambito di conservazione dell'impianto urbanistico; - Ambito 53D Area TU del P.T.C.P. ; - Piano di Bacino Ambito 12-13; - La zona su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli idrogeologici né idraulici; - la zona su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 42.476,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.476,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Federico Gattorno, edificio 1, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 319, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	95,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta in mediocre stato conservativo globale. L'edificio di ubicazione presente i prospetti in cattivo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento residenziale in edificio condominiale con accesso da strada pubblica, posto al primo piano con ascensore e dotato di cantina di pertinenza, fa parte di un fabbricato ante 30, costituito da: cucina/soggiorno, bagno, corridoio e tre camere da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 29/10/2025 l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia.		

