
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisioni	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 387.000,00	22



INCARICO

All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA ROMA 11, interno 4, piano 2°

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Roma civ.11 del Comune di Genova.

Via Roma è una delle strade più significative e di rappresentanza del centro della città di Genova.

perpendicolare al mare all'altezza del lato di ponente di Corso Italia.

La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale alto borghese su di un tessuto urbanistico promiscuo con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie.

A circa 4,5 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12).

A circa 1,1 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Roma è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 18, 20, 34, 35 e 36.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Roma civ.11 è stato realizzato intorno all'anno 1880 (progetto di costruzione di caseggiato n° 1880-66 a firma del Ing. Nicola Bruno).

L'edificio residenziale è a forma trapezoidale irregolare di 6 piani fuori terra + piano zona a tetto.

Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo 2° e ha le finestre rivolte sia a nord e nord-ovest su Via Roma, su L.go Eros Lanfranco e su di un cavedio interno che funga da sagrato alla chiesa di Santa Marta.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento;



L'accesso al condominio è solo pedonale.
Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 11 di Via Roma, interno 4, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 2° dell'edificio.

L'appartamento, di categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) di consistenza catastale di 13 vani, è adibito a studio professionale di alta rappresentanza tipo co-working composto da un ampio ingresso con zona reception, 5 stanze adibite a studi, 2 sale riunioni, 1 cucina e 2 bagni e 2 ripostigli.

Tre stanze e la sala riunione 1 danno l'affaccio su Via Roma, una stanza affacciano su L.go Eros Lanfranco, un'altra stanza affaccia su di un distacco.

Cucina e bagni hanno le finestre rivolte sul cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta
I bagni hanno areazione naturale.

In generale i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo decorata con motivi di marmo molto particolare e ricercato.

Una stanza è in parquet molto probabilmente posato su un sottostante seminato alla genovese (graniglia di marmo).

La sala riunioni ha un parquet originale fine secolo molto particolare e ricercato.

I bagni hanno pavimenti in gres porcellanato e le piastrelle alle pareti.

La cucina ha i pavimenti in quadrati di marmo (nero e bianco) ma non ha le piastrelle alle pareti.

Le porte interne sono in legno.

La porta di ingresso non è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo a pompa di calore.

In generale gli infissi sono in alluminio doppio vetro taglio termico.

La grande vetrata della sala riunioni 2 che si affaccia sul cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta è originale dell'epoca (restaurata) in legno vetro singolo (no taglio termico)

Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le persiane in alluminio (colore verde).

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni ottime.

Vista la sua posizione ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso.

Vedere relazione fotografica e set disegni.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA ROMA 11, interno 4, piano 2°

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina a:

Nord-Est: Via Roma, Interno 3, vano scala,
Sud-Est: vano scala, Piazza Santa Marta,
Sud-Ovest: distacco, distacco su Eros Lanfranco,
Nord-Ovest: distacco su Eros Lanfranco, Via Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	277,38 mq	347,50 mq	1	347,50 mq	4,16 m	2°
Balcone scoperto	13,25 mq	13,25 mq	0,25	3,32 mq	0,00 m	2°
Terrazza	23,00 mq	23,00 mq	0,35	8,05 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				358,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				358,87 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 105, Part. 6, Sub. 11, Zc. 1, Categoria B4, Cl.6, Cons. 2393, Piano 2°
Dal 22/12/2006 al 21/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 105, Part. 6, Sub. 11, Zc. 1, Categoria B4, Cl.6, Cons. 2393, Piano 2°
Dal 21/04/2016 al 08/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 105, Part. 6, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A10, Cl.4, Cons. 13, Superficie catastale 354 mq, Rendita € 5.807,56 Piano 2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	105	6	33	1	A10	4	13	354 mq	5807,56 €	2°	

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di :

- il certificato di residenza,
- il certificato di stato libero,
- il certificato di famiglia.

la sig.ra **** Omissis **** risulta:

- residente nel comune di Genova in Corso Italia civ.28/F, int.2,
- essere di stato libero, in quanto già coniugata



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

**** Omissis **** (esecutata)

Nata a Genova il 12/10/1967

Cf **** Omissis ****

Tale immobile è in parte locato a più soggetti, in quanto è adibito a studio professionale di alta rappresentanza tipo co-working tipo, come riportato nell'allegato verbale delle operazioni peritali redatto da parte Custode incaricato SO.VE.MO (Allegato G).

Si rimanda ad eventuali approfondimenti futuri.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2016 al 11/07/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TORRENTE PAOLO	21/04/2016	24350	10685
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	27/04/2016	11609	8074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 19/09/2023
Reg. gen. 31370 - Reg. part. 3943
Importo: € 20.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 15.073,31

Data: 13/09/2023

N° repertorio: 1864

N° raccolta: 2023

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE

Iscritto a GENOVA il 30/08/2024

Reg. gen. 30109 - Reg. part. 4150

Importo: € 130.379,92

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 65.189,96

Data: 29/08/2024

N° repertorio: 8928

N° raccolta: 4824

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVO/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a GENOVA il 20/09/2024

Reg. gen. 31390 - Reg. part. 4399

Importo: € 500.525,88

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 250.262,94

Data: 19/09/2024

N° repertorio: 8962

N° raccolta: 4824

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a GENOVA il 13/06/2025

Reg. gen. 20562 - Reg. part. 3111

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 16.777,80

Data: 19/11/2024

N° repertorio: 2050

N° raccolta: 2024

Trascrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO**

Trascritto a GENOVA il 19/06/1992

Reg. gen. 17502 - Reg. part. 12733

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DELLA REGIONE**

Trascritto a GENOVA il 11/01/2007

Reg. gen. 1453 - Reg. part. 896

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 10/03/2025

Reg. gen. 7511 - Reg. part. 5973

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53E, Genova - Centro Urbano, Area SU (Struttura Urbana qualificata) del P.T.C.P.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova non esiste un decreto di abitabilità;

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova non esistono pratiche di condono depositate;

Presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova esistono le seguenti pratiche edilizie:

-Progetto n.160/1964

-D.I.A. n.3474/2016

Presso l'Archivio storico del Comune di Genova esistono le seguenti pratiche edilizie:

-Progetto n.100/1879

-Progetto n.66/1880

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.

L'appartamento NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto al progetto D.I.A. n.3474/2016 del 14.04.2016 a firma del Geom. **** Omissis ****.

La pianta catastale del 13/05/2019 a firma del Geom. **** Omissis **** è anch'essa non corretta.

Si precisa che le irregolarità sono minime con diverse difformità come rappresentato nella tavola di raffronto in allegato: si denota principalmente una diversa distribuzione degli spazi interni dei bagni e della cucina.

Risulta, comunque, necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.

Per quanto concerne i costi sono così espressi:

euro 1.500,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale; euro 100,00 tributi catastali;

euro 1.000,00 di sanzione per presentazione CILA tardiva

euro 100,00 diritti segreteria.

TOTALE CIRCA 2.700,00 euro.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. **** Omissis ****, e verrà consegnata alla procedura appena definita ed accolta dall'ufficio di riferimento della Regione Liguria.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.677,98

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.233,40

Spese oneri condominiali ordinari € 4.677,98

Spese oneri condominiali straordinari € 2.233,40

Spese totali € 6.911,38



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA ROMA 11, interno 4, piano 2°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Roma civ.11 del Comune di Genova. Via Roma è una delle strade più significative e di rappresentanza del centro della città di Genova, perpendicolare al mare all'altezza del lato di ponente di Corso Italia. La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale alto borghese su di un tessuto urbanistico promiscuo con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 4,5 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 1,1 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Roma è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 18, 20, 34, 35 e 36.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Roma civ.11 è stato realizzato intorno all'anno 1880 (progetto di costruzione di caseggiato n° 1880-66 a firma del Ing. Nicola Bruno). L'edificio residenziale è a forma trapezoidale irregolare di 6 piani fuori terra + piano zona a tetto. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo 2° e ha le finestre rivolte sia a nord e nord-ovest su Via Roma, su L.go Eros Lanfranco e su di un cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 11 di Via Roma, interno 4, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 2° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) di consistenza catastale di 13 vani, è adibito a studio professionale di alta rappresentanza tipo co-working composto da un ampio ingresso con zona reception, 5 stanze adibite a studi, 2 sale riunioni, 1 cucina e 2 bagni e 2 ripostigli. Tre stanze e la sala riunione 1 danno l'affaccio su Via Roma, una stanza affacciano su L.go Eros Lanfranco, un'altra stanza affaccia su di un distacco. Cucina e bagni hanno le finestre rivolte sul cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta I bagni hanno areazione naturale. In generale i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo decorata con motivi di marmo molto particolare e ricercato. Una stanza è in parquet molto probabilmente posato su un sottostante seminato alla genovese (graniglia di marmo). La sala riunioni ha un parquet originale fine secolo molto particolare e ricercato. I bagni hanno pavimenti in gres porcellanato e le piastrelle alle pareti. La cucina ha i pavimenti in quadrati di marmo (nero e bianco) ma non ha le piastrelle alle pareti. Le porte interne



sono in legno. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo a pompa di calore. In generale gli infissi sono in alluminio doppio vetro taglio termico. La grande vetrata della sala riunioni 2 che si affaccia sul cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta è originale dell'epoca (restaurata) in legno vetro singolo (no taglio termico) Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni ottime. Vista la sua posizione ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso. Vedere relazione fotografica e set disegni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 6, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 931.889,18

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

superficie dell'immobile (mq);

utilizzo dei coefficienti di merito e correzione;

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Ufficio

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Roma civ.11, int.4

CAP.: 16121

Dati Catastali: sez.GEA, fg.105, m.6, s.33, A/10 (uffici e studi privati)



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Ufficio	347,50	100%	347,50
Balconi e lastrici solari	13,27	25%	3,32
Terrazze e logge	23,00	35%	8,05
Superficie commerciale totale			358,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Centrale/Centro Portoria (V. XX Settembre, P.zza De Ferrari, V. Vincenzo, V. XII Ottobre,
V. Cesarea, V. Malta)

Tipologia Uffici

Stato Conservativo Ottimo

Minimo	2.500,00 €
Medio	3.650,00 €
Massimo	4.800,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Centro/Garibaldi-San Lorenzo (V. Balbi, V. Cairoli, P.zza Fontane Marose, V. Luccoli)

Tipologia Uffici

Minimo	1.224,00 €
Medio	1.543,50 €
Massimo	1.863,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo	1.862,00 €
Medio	2.596,75 €
Massimo	3.331,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €	
minimo	1.862,00 €	358,87	668.211,29 €
medio	2.596,75 €	358,87	931.889,18 €
massimo	3.331,50 €	358,87	1.195.567,08 €



Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori medi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a: 931.889,18 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Genova (GE) - VIA ROMA 11, interno 4, piano 2°	358,87 mq	2.596,75 €/mq	€ 931.889,18	100,00%	€ 931.889,18
				Valore di stima:	€ 931.889,18

Valore di stima: € 931.889,18

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di amministrazione	6911,38	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	2700,00	€
Riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%
Riduzione del valore dato dal 50% di comproprietà della nuda proprietà	50,00	%

Valore finale di stima: € 387.000,00

Valore immobile ritenuto congruo e pari a 931.889,18 €

A questa cifra andranno applicati i coefficienti di merito, nella formula semplificata, relativi alle caratteristiche della zona, del fabbricato e dell'immobile;

TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO

LIVELLO DI PIANO per appartamenti CON ASCENSORE Piano 2°	1,1
VETUSTA' antecedente il 1900 (storica)	1,4
STATO DI CONSERVAZIONE ristrutturato	1,4
STATO DI LUMINOSITA' luminoso (soleggiato in buona parte della giornata)	1,1
ESPOSIZIONE- PANORAMA esterna	1,1
ORIENTAMENTO Nord-Est / Nord-Ovest	0,9
Sud-Est / Sud-Ovest	1,1
TIPOLOGIA signorile	1,1
BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, LASTRICI SOLARI balconi	1
terrazze	1,1



STATO RISCALDAMENTO autonomo	1,2
STATO LOCATIVO abitazioni occupate dai proprietari	-0,9
DISPONIBILITA' PARCHEGGI più difficoltosa della media della zona	-0,9

Coefficienti di merito 11 -2 10

Valore immobile 1.021.350,54 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	6.911,38 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	2.700,00 €
Totale spese	9.611,38 €

Valore immobile 1.011.739,16 €

Sulla base del valore della piena proprietà dell'immobile, si calcolerà il valore della nuda proprietà/ usufrutto.

TABELLA USUFRUTTO

valore piena proprietà (VP)	1.011.739,16 €
tasso di interesse legale dal 01/01/2025 (T)	2,50%

Età del Sig.ra Raimondo Romano	Data di nascita	Data attuale	Età
	29/07/1938	01/09/2025	87

Coefficiente di cui alla tabella allegata al Decreto Ministeriale del 27/12/2024, presente nell'Allegato L STIMA (Cf) in vigore dal 01/01/2025 6,00

Rendita annua (RA)	VP x T
Rendita annua (RA)	25.293,48 €

Valore del diritto di usufrutto (VU)	RA x Cf
Valore del diritto di abitazione (VU)	151.760,87 €

Valore nuda proprietà (VN)	VP - VU
Valore nuda proprietà (VN)	859.978,29 €

Valore immobile stimato 859.978,29 €



RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITÀ DI NUDA PROPRIETÀ

Ai fini di una più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10% determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
859.978,29 €	85.997,83 €	773.980,46 €

Valore della quota di proprietà

Quota di 1/2 di nuda proprietà della Sig.ra **** Omissis **** è pari a

387.000,00 € (trecentottantasettemila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato

Valore Intero da assumere a prezzo base d'asta

774.000,00 € (settecentosettantaquattromilamila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato.

VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

Si presenta l'eventuale valore di locazione (mensile) nel caso l'immobile oggetto di stima, venisse acquistato per produrre un reddito. Ovviamente il valore è puramente indicativo, in quanto viene considerato l'immobile vuoto, pertanto sono esclusi eventuali incrementi legati a locazione di immobile ammobiliato, inclusione delle spese di amministrazione o quant'altro.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Ufficio	347,50	100%	347,50
Balconi e lastrici solari	13,27	25%	3,32
Terrazze e logge	23,00	35%	8,05
Superficie commerciale totale			358,87



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Centrale/Centro Portoria (V. XX Settembre, P.zza De Ferrari, V. Vincenzo, V. XII Ottobre, V. Cesarea, V. Malta)

Tipologia Uffici

Stato Conservativo Ottimo

Minimo 14,40 €

Medio 21,35 €

Massimo 28,30 €

Borsino Immobiliare

Zona: Centro/ Garibaldi-San Lorenzo (V. Balbi, V. Cairoli, P.zza Fontane Marose, V. Luccoli)

Tipologia Uffici

Minimo 7,35 €

Medio 8,10 €

Massimo 8,85 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo 10,88 €

Medio 14,73 €

Massimo 18,58 €

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

	Prezzo medio unitario mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	10,88 €	358,87	3.902,68 €
medio	14,73 €	358,87	5.284,32 €
massimo	18,58 €	358,87	6.665,96 €

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 02/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Ardigo' Simone



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO G OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO H ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO I ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO L STIMA
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.113-2025 ALLEGATO M APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA ROMA 11, interno 4, piano 2°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Roma civ.11 del Comune di Genova. Via Roma è una delle strade più significative e di rappresentanza del centro della città di Genova, perpendicolare al mare all'altezza del lato di ponente di Corso Italia. La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale alto borghese su di un tessuto urbanistico promiscuo con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 4,5 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 1,1 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Roma è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 18, 20, 34, 35 e 36.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Roma civ.11 è stato realizzato intorno all'anno 1880 (progetto di costruzione di caseggiato n° 1880-66 a firma del Ing. Nicola Bruno). L'edificio residenziale è a forma trapezoidale irregolare di 6 piani fuori terra + piano zona a tetto. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo 2° e ha le finestre rivolte sia a nord e nord-ovest su Via Roma, su L.go Eros Lanfranco e su di un cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 11 di Via Roma, interno 4, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 2° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) di consistenza catastale di 13 vani, è adibito a studio professionale di alta rappresentanza tipo co-working composto da un ampio ingresso con zona reception, 5 stanze adibite a studi, 2 sale riunioni, 1 cucina e 2 bagni e 2 ripostigli. Tre stanze e la sala riunione 1 danno l'affaccio su Via Roma, una stanza affacciano su L.go Eros Lanfranco, un'altra stanza affaccia su di un distacco. Cucina e bagni hanno le finestre rivolte sul cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta I bagni hanno areazione naturale. In generale i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo decorata con motivi di marmo molto particolare e ricercato. Una stanza è in parquet molto probabilmente posato su un sottostante seminato alla genovese (graniglia di marmo). La sala riunioni ha un parquet originale fine secolo molto



particolare e ricercato. I bagni hanno pavimenti in gres porcellanato e le piastrelle alle pareti. La cucina ha i pavimenti in quadrati di marmo (nero e bianco) ma non ha le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo a pompa di calore. In generale gli infissi sono in alluminio doppio vetro taglio termico. La grande vetrata della sala riunioni 2 che si affaccia sul cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta è originale dell'epoca (restaurata) in legno vetro singolo (no taglio termico) Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni ottime. Vista la sua posizione ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso. Vedere relazione fotografica e set disegni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 6, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53E, Genova - Centro Urbano, Area SU (Struttura Urbana qualificata) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 387.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 387.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ROMA 11, interno 4, piano 2°		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 6, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	358,87 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE</p> <p>L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Roma civ.11 del Comune di Genova. Via Roma è una delle strade più significative e di rappresentanza del centro della città di Genova. perpendicolare al mare all'altezza del lato di ponente di Corso Italia. La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale alto borghese su di un tessuto urbanistico promiscuo con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 4,5 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 1,1 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Roma è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 18, 20, 34, 35 e 36.</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO</p> <p>Il complesso immobiliare che si attesta su Via Roma civ.11 è stato realizzato intorno all'anno 1880 (progetto di costruzione di caseggiato n° 1880-66 a firma del Ing. Nicola Bruno). L'edificio residenziale è a forma trapezoidale irregolare di 6 piani fuori terra + piano zona a tetto. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo 2° e ha le finestre rivolte sia a nord e nord-ovest su Via Roma, su L.go Eros Lanfranco e su di un cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</p> <p>L'appartamento al civico 11 di Via Roma, interno 4, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 2° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) di consistenza catastale di 13 vani, è adibito a studio professionale di alta rappresentanza tipo co-working composto da un ampio ingresso con zona reception, 5 stanze adibite a studi, 2 sale riunioni, 1 cucina e 2 bagni e 2 ripostigli. Tre stanze e la sala riunione 1 danno l'affaccio su Via Roma, una stanza affacciano su L.go Eros Lanfranco, un'altra stanza affaccia su di un distacco. Cucina e bagni hanno le finestre rivolte sul cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta I bagni hanno areazione naturale. In generale i</p>		



	<p>pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo decorata con motivi di marmo molto particolare e ricercato. Una stanza è in parquet molto probabilmente posato su un sottostante seminato alla genovese (graniglia di marmo). La sala riunioni ha un parquet originale fine secolo molto particolare e ricercato. I bagni hanno pavimenti in gres porcellanato e le piastrelle alle pareti. La cucina ha i pavimenti in quadrati di marmo (nero e bianco) ma non ha le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo a pompa di calore. In generale gli infissi sono in alluminio doppio vetro taglio termico. La grande vetrata della sala riunioni 2 che si affaccia sul cavedio interno che funge da sagrato alla chiesa di Santa Marta è originale dell'epoca (restaurata) in legno vetro singolo (no taglio termico) Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni ottime. Vista la sua posizione ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso. Vedere relazione fotografica e set disegni.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	<p>L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** (esecutata) Nata a Genova il 12/10/1967 Cf **** Omissis **** Tale immobile è in parte locato a più soggetti, in quanto è adibito a studio professionale di alta rappresentanza tipo co-working tipo, come riportato nell'allegato verbale delle operazioni peritali redatto da parte Custode incaricato SO.VE.MO (Allegato G). Si rimanda ad eventuali approfondimenti futuri.</p>

