
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casamassima Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
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	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	19

INCARICO

In data 01/04/2025, 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 02/04/2025 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 Pierino Negrotto Cambiaso, interno 14, piano Terra

DESCRIZIONE

• La località: Begato, originariamente borgo contadino, è situato sulle alture immediatamente retro-stanti Rivarolo e nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova fa parte dell'omonima unità urbanistica del Municipio V Valpolcevera.

Probabilmente è il quartiere più problematico di Genova, divenuto sinonimo di una realtà degradata e pericolosa, venne realizzato sulla spinta emergenziale di una forte carenza abitativa a seguito della riqualificazione del centro in occasione delle Colombiadi; il quartiere si connota per una nettissima divisione ed incomunicabilità, ulteriormente marcata dalla struttura geomorfologica collinare, tra l'area di edilizia prevalentemente privata, dove risiedono famiglie dei ceti popolari dalle condizioni socio-economiche meno precarie, ed il quartiere Diamante, a prevalenza di edilizia pubblica, famoso per ospitare il complesso residenziale divenuto il simbolo del quartiere, le Dighe, in cui si raggiungono elevati livelli di povertà e problematicità. Il quartiere non ha mai goduto di sufficienti dotazioni strutturali ed infrastrutturali e molti palazzi versano in condizioni precarie, non vi sono servizi pubblici, negozi di prossimità, né alcun segno della presenza istituzionale.

• Ubicazione del fabbricato: il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia è parte, si trova in Via P. Negrotto Cambiaso, una delle arterie secondarie del quartiere, in un contesto discretamente silenzioso, con molto verde circostante; trattasi di costruzione ascrivibile alla fine degli anni Sessanta, 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 poggiali; lo stato generale di manutenzione è ottimo, sia relativamente ai prospetti che alla copertura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso, interno 14, piano Terra

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti risulta che l'immobile è di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata, di cui in allegato si riporta la visura camerale, tuttavia ulteriori importanti chiarimenti a riguardo saranno forniti al successivo apposito paragrafo dei patti (cfr.).

CONFINI

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

- nord: parete perimetrale prospiciente distacco verso Via Negrotto Cambiaso;
- est: appartamento int. 10 e vano scala condominiale;
- sud: vano scala condominiale;
- ovest: parete perimetrale prospiciente distacco verso Via Negrotto Cambiaso;
- sotto: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato;
- sopra: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Abitazione	64,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,04 m	Terra
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				78,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso esclusivamente residenziale con altezza interna pari a 304 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, poggioni, 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 23/07/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 570, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,50 Piano Terra
Dal 30/06/1987 al 23/07/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 570, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,50 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 11/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 570, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23

		Piano Terra
Dal 11/06/2004 al 17/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 570, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano Terra
Dal 17/11/2009 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 2256, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 360,23 Piano Terra

I dati catastali corrispondono a quelli reali, tuttavia ulteriori importanti chiarimenti a riguardo saranno forniti al successivo apposito paragrafo dei patti (cfr.).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	26	2256	1	4	A3	2	4,5 vani	75 mq	360,23 €	Terra	

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 eseguita, tuttavia ulteriori importanti chiarimenti a riguardo saranno forniti al successivo apposito paragrafo dei patti (cfr.).

PATTI

A parere dello scrivente la situazione giuridica del bene appare non perfettamente definita e comunque non adeguatamente enunciata nella certificazione notarile prodotta agli atti di causa, ed appresso se ne forniscono i

presupposti in progressione cronologica:

(a) anno 2004: l'immobile pervenne in capo al Sig. **** Omissis ****, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova, Sezione Fallimentare, in data 11 giugno 2004, n° 13/03 del Registro Generale, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 10 giugno 2004, al n° 17.819 del Registro Particolare (cfr. con allegato n° 5);

(b) anno 2007: con verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni ai sensi dell'art. 155 quater del Codice Civile, convenuto presso il Tribunale di Genova in data 20 febbraio 2007, repertorio n° 12.496, il suddetto **** Omissis **** concedeva alla Signora **** Omissis **** il diritto di abitazione inteso come facoltà di godimento sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di cui qui trattasi (cfr. con allegato n° 7);

(c) anno 2009: con contratto preliminare autenticato dal Notaio Federico SOLIMENA di Genova, in data 09 aprile 2009, repertorio n° 45448, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 16 aprile 2009, al n° 8.580 del Registro Particolare, n° 12.049 del Registro Generale, il Signor **** Omissis ****, prometteva di vendere alla società **** Omissis ****, la quale prometteva di acquistare per sé o per persona, società od enti da nominare, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di cui qui trattasi, gravata però dal diritto di abitazione vitalizio a favore del Sig. **** Omissis ****, regolarmente trascritto (cfr. con allegati n° 5 e 6); ciò premesso, qui si segnala che il Sig. **** Omissis **** riservava per sé il diritto di abitazione nell'unità immobiliare promessa in vendita quantunque lo stesso fosse stato già precedentemente assegnato alla Signora **** Omissis **** (cfr. con paragrafo b) ancorché non regolarmente trascritto;

(d) anno 2010: trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 26 maggio 2010, al n° 11.831 del Registro Particolare, n° 17.450 del Registro, del verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni di cui al precedente paragrafo (b) (cfr. con allegato 7);

(e) anno 2012: con atto a rogito Notaio Federico SOLIMENA di Genova, in data 05 aprile 2012, repertorio n° 48524, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 04 maggio 2012, al n° 10.356 del Registro Particolare, n° 13.101 del Registro Generale, la società **** Omissis **** nominava quale società che acquistava i diritti ed assumeva gli obblighi nascenti dal contratto preliminare di compravendita di cui al precedente paragrafo (c), la **** Omissis **** che per effetto della nomina pertanto acquistava i diritti ed assumeva gli obblighi derivanti dal predetto contratto preliminare di compravendita con effetto retroattivo, quindi a decorrere dal giorno 09 aprile 2009; nel medesimo atto il Signor **** Omissis **** riservava per sé il diritto di abitazione vitalizio sull'unità immobiliare compravenduta, regolarmente trascritto; ciò premesso qui si segnala nuovamente che il Sig. **** Omissis **** riservava per sé il diritto di abitazione nell'unità immobiliare promessa in vendita quantunque lo stesso fosse stato già precedentemente assegnato alla Signora **** Omissis **** (cfr. con paragrafo b) ed anche regolarmente trascritto nell'anno 2010 (cfr. con paragrafo b ed allegato n° 7).

Ricordando che il diritto di abitazione vitalizio è un diritto reale che consente a una persona di abitare un immobile di proprietà altrui per tutta la durata della sua vita, è strettamente personale e non può essere ceduto o trasmesso, garantendo al titolare il godimento dell'immobile per le proprie esigenze abitative, si è ritenuto opportuno portare all'attenzione del Giudice della procedura, le possibili incongruenze giuridiche sopra richiamate.

STATO CONSERVATIVO

Ottimo e caratterizzato da finiture di discreta 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 a listoni di medie dimensioni; pareti con rivestimento con intonaco e tinta bicolore; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
- scale, ballatoi e pianerottoli: descrizione irrilevante ai fini di perizia in quanto l'unità immobiliare è situata al piano terra con ingresso direttamente dall'androne condominiale;
- il tutto con finiture di tipo corrente e buono 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, salvo quanto già precisato al precedente paragrafo relativo ai patti (cfr.)

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:

- situato perfettamente in fregio alla pubblica via, è una costruzione datata fine anni Sessanta, nell'anno 2009 oggetto di un complessivo intervento di integrale ristrutturazione;
- classificazione qualitativa: residenziale di tipologia civile;
- struttura portante: cemento armato;
- copertura: piana non praticabile;
- pareti perimetrali: muratura di laterizio con interposta intercapedine;
- numero di piani complessivi: quattro oltre alla copertura ed un piano seminterrato destinato ad autorimessa, cantine e magazzini;
- numero totale delle unità abitative: diciannove collegate da un'unica scala condominiale;
- finiture esterne: prospetto principale rivestito con intonaco e tinta monocromatica rosa, gradevolmente abbellito da fasce marcapiano e numerosi poggiosi e con zoccolatura di modesta altezza rivestita in pietra presente però unicamente sul lato strada;
- ascensore: presente;
- stato di manutenzione: nel complesso buono-ottimo e contraddistinto da finiture di discreta qualità.

§ L'appartamento:

- tipologia: civile
- piano: terra;
- distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica regolare a forma

perfettamente rettangolare;

- vani: ingresso-corridoio, ampia cucina-sala, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio;
- altezza interna: 304 cm;
- caratteristiche: discreta luminosità, modesta panoramicità e silenziosità;
- esposizione: principale a nord e secondaria ad ovest;
- impianti:
 - acqua corrente: presente;
 - gas: presente;
 - riscaldamento: centralizzato e corpi riscaldanti ad elementi di accumulo in acciaio smaltato bianco;
 - produzione acqua calda sanitaria: impianto autonomo alimentato da caldaia a gas metano;
 - 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, dotati di vetrocamera, di discreta qualità ed ottimo stato di manutenzione;
 - imposte: tapparelle in PVC colore marrone chiaro, di qualità corrente e medio stato di manutenzione;
 - portoncino caposcala: blindato in legno di tipo corrente, colore naturale, di buona qualità e stato di manutenzione;
 - porte interne: in legno tamburato colore naturale di discreta qualità e stato di manutenzione;
- finiture:
 - pavimenti: prevalentemente piastrelle di ceramica, senza decori;
 - rivestimenti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
 - soffitti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
- servizi igienici:
 - principale: water, lavabo, bidet, doccia, rubinetterie di tipo corrente;
 - secondario: assente;
- stato di manutenzione: nel complesso buono-ottimo e contraddistinto da finiture di discreta qualità.
- pertinenze: poggiolo al piano di superficie 11 mq;
- note particolari: nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno 09 maggio 2025 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 normalmente arredato e stando alla dichiarazione del Sig. **** Omissis **** che ne ha consentito l'accesso e dante causa dell'attuale società esecutata, occupato dal di lui figlio che avrebbe ivi costituito la propria residenza (circostanza però non verificabile dallo scrivente in assenza dei relativi dati anagrafici e comunque per ulteriori importanti chiarimenti a riguardo si rimanda al precedente apposito paragrafo dei patti, cfr.).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1985 al 11/06/2004	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rocco ANSALDO	23/07/1985	165.826	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova	12/08/1985		14633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Genova	07/08/1985	8141	
Dal 11/06/2004 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova, Sezione Fallimentare	11/06/2004	662	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova	10/06/2004	29349	17819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Genova	22/06/2004	4521	
Dal 05/04/2012 al 15/05/2025	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico SOLIMENA	05/04/2012	48524	17900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova	04/05/2012	13108	10356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Genova	03/05/2012	6961	

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'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in capo all'esecutata in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, ripercorsi nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 19 marzo 2025 dal notaio Vincenzo CALDERINI in Santa Maria Capua Vetere (CE) 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'esecutata, è stato richiesto a cura dello scrivente e quindi viene allegato in calce alla presente relazione, tuttavia ulteriori importanti chiarimenti a riguardo saranno forniti al successivo apposito paragrafo inerente la regolarità edilizia dell'unità immobiliare (cfr.).

Successivamente al pignoramento e sino alla data di redazione della presente, non risulta pubblicata alcuna altra formalità, tuttavia ulteriori importanti chiarimenti a riguardo saranno forniti al successivo apposito paragrafo dei patti (cfr.).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 05/08/2004
Reg. gen. 40040 - Reg. part. 9698
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Ugo BECHINI
Data: 02/08/2024
N° repertorio: 6277
N° raccolta: 3553
Note: Formalità cancellata in data 01/02/2010, a seguito di comunicazione n° 170 del 11/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2009.

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
 Iscritto a Napoli il 18/11/2004
 Reg. gen. 55070 - Reg. part. 12833
 Importo: € 41.614,16
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 20.807,08
 Rogante: GEST LINE s.p.a.
 Data: 27/10/2004
 N° repertorio: 113284
 Note: Cancellazione totale con annotazione presentata in data 18/07/2006, Registro particolare n° 5966, Registro generale n° 37220
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 17/12/2009
 Reg. gen. 40842 - Reg. part. 8443
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Genova
 Data: 27/11/2009
 N° repertorio: 8750
 Note: Si osserva che detta ipoteca giudiziale è stata iscritta in data successiva alla trascrizione del contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Federico SOLIMENA di Genova, in data 09 aprile 2009, repertorio n° 45448, intervenuto tra il promittente venditore Signor **** Omissis **** ed la promissaria acquirente **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 16 aprile 2009, al n° 8.580 del Registro Particolare, n° 12.049 del Registro Generale.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 12/11/2010
 Reg. gen. 36021 - Reg. part. 7241
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 88.714,03
 Rogante: Tribunale di Genova
 Data: 04/11/2010
 N° repertorio: 2776
 Note: Si osserva che detta ipoteca giudiziale è stata iscritta in data successiva alla trascrizione del contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Federico SOLIMENA di Genova, in data 09 aprile 2009, repertorio n° 45448, intervenuto tra il promittente venditore Signor **** Omissis **** ed la promissaria acquirente **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 16 aprile 2009, al n° 8.580 del Registro Particolare, n° 12.049 del Registro Generale.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 25/01/2011
 Reg. gen. 2359 - Reg. part. 387
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante: Tribunale di Genova

Data: 21/10/2009

N° repertorio: 4318

Note: Si osserva che detta ipoteca giudiziale è stata iscritta in data successiva alla trascrizione del contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Federico SOLIMENA di Genova, in data 09 aprile 2009, repertorio n° 45448, intervenuto tra il promittente venditore Signor **** Omissis **** ed la promissaria acquirente **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 16 aprile 2009, al n° 8.580 del Registro Particolare, n° 12.049 del Registro Generale.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 03/11/2011

Reg. gen. 35891 - Reg. part. 6453

Importo: € 276.700,00

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

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

Capitale: € 260.000,00

Rogante: Tribunale di Genova

Data: 01/10/2011

N° repertorio: 2918

Note: Si osserva che detta ipoteca giudiziale è stata iscritta in data successiva alla trascrizione del contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Federico SOLIMENA di Genova, in data 09 aprile 2009, repertorio n° 45448, intervenuto tra il promittente venditore Signor **** Omissis **** ed la promissaria acquirente **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 16 aprile 2009, al n° 8.580 del Registro Particolare, n° 12.049 del Registro Generale.

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Genova il 16/04/2009

Reg. gen. 12049 - Reg. part. 8580

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 17/03/2025

Reg. gen. 8417 - Reg. part. 6699

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

Contro **** Omissis ****

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: 27;
- zona AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

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 “manutenzione 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 grado 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 eseguito.

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 ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato che può essere così sinteticamente riassunta:

§ progetto originario:

- richiedente: **** Omissis ****;
- protocollo: 420/1963;
- data di presentazione: 22-04-1963;
- provvedimento amministrativo di autorizzazione: Ordinanza del Sindaco n° 2848 in data 08-09-1964;
- durata dei lavori: inizio maggio 1965 ed ultimazione in data 29-08-1966;
- abitabilità: Ordinanza del Sindaco n° 2988 in data 09-07-1968;
- successive varianti: nessuna.

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).

Lo stato di fatto risulta formalmente non conforme sia alla planimetria catastale che a quella del progetto originario e più in dettaglio si segnalano:

- pareti perimetrali (lati nord ed ovest): difformità delle aperture (finestre e portefinestre);
- parete perimetrale lato ovest: soppressione delle scalette di accesso all’appartamento direttamente dallo distacco carrabile antistante il fabbricato;
- corridoio: traslazione della dispensa-ripostiglio in altra collocazione e contestuale chiusura del varco di accesso alla cucina-soggiorno con traslazione dello stesso in altra posizione;
- cucina-soggiorno: diversa disposizione dell’ambiente.

In ragione di quanto sopra esposto, dal punto di vista amministrativo l’immobile deve classificarsi come non conforme e quindi 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 €, tuttavia sul punto è opportuno far rilevare le dichiarazioni rilasciate dal venditore **** Omissis **** nell'atto di provenienza (qui prodotto in allegato), in quanto:

- dichiara e garantisce che la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto;
- dichiara che successivamente alla data di ultimazione del fabbricato non sono state compiute opere che avrebbero richiesto licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di inizio attività od altro provvedimento autorizzativo, garantendo pertanto la perfetta regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare compravenduta;

e poiché entrambe le dichiarazioni non risultano coerenti, a sommosso parere dello scrivente potrebbe non escludersi l'evenienza che l'atto di compravendita convenuto nell'anno 2012 tra l'allora venditore **** Omissis **** e l'acquirente (ed attuale esecutata) **** Omissis ****, possa essere considerato nullo ai sensi del comma 2, art. 40 della Legge 47/85, con tutto quanto ne discende a cascata, tra cui l'odierna procedura di esecuzione immobiliare.

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 16-05-2025 (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 "E".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La gestione condominiale è in capo alla ditta C&P Amministrazioni, con ufficio in Genova, Piazza Soziglia, civ. 12, scala C, int. 2a; le spese annue di amministrazione ordinaria ammontano a circa 2.593 € e risultano insolvenze pregresse rimaste insolute pari a circa 2.672 €.

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 Pierino Negrotto Cambiaso, interno 14, piano Terra

- La località: Begato, originariamente borgo contadino, è situato sulle alture immediatamente retrostanti Rivarolo e nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova fa parte dell'omonima unità urbanistica del Municipio V Valpolcevera. Probabilmente è il quartiere più problematico di Genova, divenuto sinonimo di una realtà degradata e pericolosa, venne realizzato sulla spinta emergenziale di una forte carenza abitativa a seguito della riqualificazione del centro in occasione delle Colombiadi; il quartiere si connota per una nettissima divisione ed incomunicabilità, ulteriormente marcata dalla struttura geomorfologica collinare, tra l'area di edilizia prevalentemente privata, dove risiedono famiglie dei ceti popolari dalle condizioni socio-economiche meno precarie, ed il quartiere Diamante, a prevalenza di edilizia pubblica, famoso per ospitare il complesso residenziale divenuto il simbolo del quartiere, le Dighe, in cui si raggiungono elevati livelli di povertà e problematicità. Il quartiere non ha mai goduto di sufficienti dotazioni strutturali ed infrastrutturali e molti palazzi versano in condizioni precarie, non vi sono servizi pubblici, negozi di prossimità, né alcun segno della presenza istituzionale.

- Ubicazione del fabbricato: il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia è parte, si trova in Via P. Negrotto Cambiaso, una delle arterie secondarie del quartiere, in un contesto discretamente silenzioso, con molto verde circostante; trattasi di costruzione ascrivibile alla fine degli anni Sessanta, 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 poggianti; lo stato generale di manutenzione è ottimo, sia relativamente ai prospetti che alla copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2256, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.200,00

Nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto della Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'eshaustività 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 maggio dell'anno 2025 nella fascia comprensoriale di Genova-Begato 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 riferimento alla superficie commerciale:

$$Vm1 = 78 \text{ m}^2 * 853,00 \text{ €/m}^2 = 66.500,00 \text{ €}$$

§ 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 = 425 € (presunto)
- canone annuo: 5.100,00 €

o S = spese annue onnicomprensive:

- SA = spese di amministrazione ordinaria:
 - spese totali di amministrazione ordinaria: 2.593,00 € (come da riparto condominiale);
 - 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 423,6 €/anno, incidendo da sola per il 8,3% sul reddito annuo lordo
 - spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
 - complessivamente: circa 30,0%
- r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 3,0% (alto)
- S = $\{[2.593,00 - (2.593,00 * 85\%)] + [5.100,00 * (30,0+3,0)\%]\} = 2.071,95 \text{ €}$

o t = saggio di capitalizzazione:

- Eum: tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 2,20% (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=3,50%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$Vm2 = [(5.100,00 - 2.071,95) : 0,035] = 86.500,00 \text{ €}$$

Stima significativamente superiore a quella diretta comparativa, quindi teoricamente da doversi scartare ma che si ritiene comunque ammissibile risultando fondata su un dettagliati calcoli analitici.

§ 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 27,0, si determina:

$$Vm3 = [(5.100,00 - 2.071,95) * 27,0] = 81.800,00 \text{ €}$$

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 = 360,23 €
- categoria: A/3

si determina:

$$Vm4 = (360,23 * 120 * 1,05) = 45.388,98 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta nettamente superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale, sintomo evidente di una classificazione catastale incongrua con l'effettiva tipologia dell'immobile.

§ 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: periferica (Begato)
- Codice di zona: D28
- Microzona catastale: n° 26
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- 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. 630,00 €/m² - max. 940,00 €/m², ed assumendo a riferimento quello massimo, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$Vm5 = (940,00 * 78) = 73.300,00 \text{ €}$$

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:

$$Vp = [(Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm5):4] = (66.500,00 + 86.500,00 + 81.800,00 + 73.300,00): 4] = 77.000,00 \text{ €}$$

§ OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto,

pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere 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 (di fatto nessuna in particolare) = 100%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$Vi = 77.000,00 * 90 \% * 100 \% = 73.150,00 \text{ € che si arrotonda a } 73.200,00 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso, interno 14, piano Terra	78,30 mq	934,87 €/mq	€ 73.200,00	100,00%	€ 73.200,00
				Valore di stima:	€ 73.200,00

Valore di stima: € 73.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Spese condominiali insolute	2.672,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	35,00	%

Valore finale di stima: € 41.908,00

A prescindere dai dubbi sul soggetto giuridico effettivamente beneficiario del diritto di abitazione vitalizio gravante sull'unità immobiliare, ai fini dell'appetibilità commerciale deve però essere considerata di fatto come occupata, che comporta un notevole abbattimento del valore di mercato, la cui quantificazione dipende da molti fattori tra cui l'età anagrafica dell'avente diritto (non nota allo scrivente).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per significative segnalazioni, si rimanda alla lettura dei seguenti paragrafi della relazione: Patti, Formalità pregiudizievoli, Regolarità edilizia, ritenendo inutilmente ridondante qui ripeterne gli assunti.

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 13/05/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in versione privacy (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/04/2012)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - nota di trascrizione in data 16-04-2009 (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - nota di trascrizione in data 26-10-2010 (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - nota di trascrizione in data 04-05-2012 (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica (inquadramento generale, esterna, interna) (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto di abitabilità (Aggiornamento al 09/07/1968)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura camerale (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiami dottrinali di tecnica estimativa (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Grafico rappresentativo della stima con metodo statistico (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Aggiornamento al 23/05/2025)