TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 357/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Lotto Unico....3
Completezza documentazione ex art. 567....3
Titolarità....4
Confini....4
Consistenza....4
Cronistoria Dati Catastali....5
Dati Catastali....5
Patti....5
Stato conservativo....6
Parti Comuni....6
Servitù, censo, livello, usi civici....6
Caratteristiche costruttive prevalenti....6
Stato di occupazione....7
Provenienze Ventennali....7
Formalità pregiudizievoli....8
Normativa urbanistica....9
Regolarità edilizia....9
Vincoli od oneri condominiali....10
Stima / Formazione lotti....10
Riepilogo bando d'asta....14
Lotto Unico....14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 357/2025 del R.G.E....15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.786,00....15

INCARICO

In data 15/10/2025, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworldpec.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2025 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 GERMANO JORI 42 INT. 9, piano 5 (Coord. Geografiche: 44.43112, 8.89319)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare si trova al quinto piano di un fabbricato senza ascensore, costruito nella prima metà del '900. E' composta da un ampio ingresso cieco (mq 19), che dà accesso a tre camere (mq 12, 16 e 14 circa), al bagno e al soggiorno, da cui si accede al cucinino con dispensa. I vani sono luminosi, affacciati a sud e a est, tranne il bagno che è affacciato su un grande cavedio; la vista è ampia.
La superficie netta è di circa 87 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 104.

CONTESTO. Il fabbricato si trova nel vivace quartiere di Certosa, che offre tutti i generi commerciali e servizi di quartiere, e una fitta rete di tessuto commerciale al minuto.

ACCESSIBILITA'. L'edificio ha accesso da via Jori, che è carrabile, in parte alberata, con ampio marciapiede e possibilità di parcheggio, anche se in misura inadeguata alle necessità.
I mezzi pubblici in direzione nord (Rivarolo - Bolzaneto) transitano lungo la via Canepari con fermata a circa 200 m dal portone; i mezzi in direzione Sampierdarena transitano sulla via Jori, con fermata a circa 140 m; il capolinea della metropolitana (stazione Brin) si trova a circa 700 m, e consente di raggiungere il centro (piazza De Ferrari) in circa 12 minuti.
La stazione ferroviaria di Genova Rivarolo dista circa 1 km a nord, la stazione di Genova Sampierdarena circa 2,3 km a sud.

LOTTO UNICO

Il lotto comprende solo il seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GERMANO JORI 42 INT. 9, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato il certificato ipotecario in data 13/10/2025 contestualmente all'istanza di vendita, entro il temine previsto dall'art. 567 c.p.c.
Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 c.p.c., dalle visure del Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altri creditori iscritti oltre a Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., da cui deriva il titolo della società

procedente (AMCO Asset Management Company S.p.A. e, per essa, Cribis Credit Management S.r.l.).
Dalle visure in Conservatoria non risultano altri pignoramenti oltre a quello trascritto in data 19/09/2025, che ha originato la presente procedura (visure ALL. 2).

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)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con il muro perimetrale sul cavedio condominiale, con il vano scala e con l'appartamento int. 10 dello stesso civico, a est con i muri perimetrali sulla via Germano Jori, a sud con i muri perimetrali sulla via Col Beretta e a ovest con appartamento accessibile da altro civico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza	87,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,85 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**104,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**104,00 mq**		

La superficie lorda commerciale, calcolata secondo le disposizioni D.P.R. 138/98 risulta di mq 104, inferiore di due mq a quella calcolata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate in base alla planimetria catastale. La discrepanza è probabilmente ascrivibile al fatto che i muri perimetrali del fabbricato sulla via Jori e sulla via Col Beretta formano un angolo di circa 95°, mentre nella planimetria catastale sono rappresentati ortogonali fra loro.
L'altezza rilevata è di m 2,85 / 2,87.

Le superfici nette e l'esposizione dei singoli vani sono indicate nella tabella allegata con il n. 3 insieme alla planimetria quotata.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'appartamento era censito alla sez. RIV, foglio 35, particella 75, subalterno 32 fino al 13/08/2009, quando il numero di particella catastale è stato modificato d'ufficio da 75 a 1057 per bonifico dell'identificativo catastale per allineamento mappe.

Il classamento (zona censuaria 4, categoria A4, classe 5) è invariato dall'impianto meccanografico (30/06/1987), ma la rendita è stata modificata in data 1/1/1992 da L. 1.435 a L. 797,5 poi Euro 411,87 fino al momento presente.

In data 14/06/2004 è stata registrata la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.20057.1/2004, e presentata l'attuale planimetria.

In data 9/11/2015 sono stati inseriti i dati di superficie: mq 106, calcolati di ufficio in base alla planimetria catastale.

La visura e la planimetria catastale sono allegate con il n. 4.

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	35	1057	32		A4	5	5,5 vani	106 mq	411,87 €	5	

Corrispondenza catastale

DATI CATASTALI. I dati della visura acquisita in data 16/10/2025 corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento. La superficie catastale è superiore di 2 mq alla superficie calcolata in base ai rilievi.
PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale è disegnata in modo impreciso, con i muri ortogonali fra loro, tuttavia le partizioni interne sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi. Si evidenzia che il perimetro della dispensa è differente.
Per la regolarizzazione della planimetria catastale si stima un costo di € 450,00 comprensivi di onorario professionale e accessori, e di € 70,00 di diritti amministrativi.

PATTI

Diritti di abitazione: nessun diritto di abitazione trascritto.
Convenzioni matrimoniali: dal certificato dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova, disponibile presso lo studio della sottoscritta, risulta che **** Omissis **** non risultano diritti di terzi derivanti dal regime patrimoniale eventualmente scelto nel matrimonio.
Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna assegnazione trascritta.

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO. Le facciate sulle pubbliche vie sono complessivamente in buono stato di manutenzione; quelle sul cavedio necessitano di una ripresa dell'arenino e della tinteggiatura.
Il vano scala si presenta in buono stato grazie alla finitura in granigliato plastico, che è molto resistente.
APPARTAMENTO. In bagno, in cucina e nel ripostiglio i soffitti e parzialmente le pareti sono deteriorati, e presentano sfogliature diffuse ed evidenti, che sembrano derivare in parte da infiltrazioni forse non più attive e in parte da condensa. Tracce di condensa dell'umidità interna sono presenti anche nelle parti di muratura più fredde (nicchie sotto finestra, spigolo del caseggiato).

La documentazione fotografica è allegata con il n. 5.

PARTI COMUNI

Lo **** Omissis **** che amministra il fabbricato ha comunicato che esiste una cantina condominiale inutilizzata, con una quota di millesimi generali pari a 4,30/1000. Si considera perciò irrilevante ai fini della determinazione del valore dell'immobile.
Oltre alla suddetta cantina non risultano parti comuni oltre a quanto per legge, uso, consuetudine o destinazione è proprietà indivisa e comune ai condomini di un caseggiato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU'. Dalla visura in conservatoria, dall'esame dell'atto di provenienza e da quanto rilevato nel sopralluogo, e da come comunicato dall'amministratore, l'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dalle ricerche effettuate in Comune e in Conservatoria non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO. L'edificio presenta sette piani fuori terra; fa parte di un isolato che comprende sette vani scala ed è stato costruito presumibilmente all'inizio del '900 in muratura portante, probabilmente in pietra, o misto pietra e laterizio; la copertura dei civv. 42, 44, 46 con accesso da via Jori, è a due falde, con manto in ardesia. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; la facciata sulla via Jori presenta una lavorazione dell'intonaco a bugnato nella parte basamentale (piani terreno e rialzato), cornici marcapiano, paraste, e cornici intorno alle finestre; la facciata su via Col Beretta è più semplice, presenta solo il motivo a bugnato negli spigoli e le cornici marcapiano.

L'atrio di ingresso è di dimensioni decisamente ridotte, come anche il vano scala, che è illuminato da finestre affacciate sul cavedio. Le alzate e le pedate sono in marmo, il battiscopa in ardesia e il rivestimento a parete in granigliato plastico.
Non c'è impianto di ascensore.

APPARTAMENTO. L'unità immobiliare si trova al quinto piano; le tre camere, il soggiorno e il bagno sono distribuite da un generoso ingresso di 19 mq circa, che prende luce dalla camera n. 3 attraverso una grande apertura ad arco che non è chiusa da un serramento.
La vista da tutti i vani è ampia e luminosa, soprattutto verso sud.
I pavimenti sono in ceramica. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti a parete in ceramica.
Le finestre sono in alluminio anodizzato anni '60 /'70, con vetri doppi, le persiane sono in alluminio.
Le porte interne sono in legno, a vetro, con pannello basso con modanature.
La porta di ingresso è blindata.
L'altezza del ripostiglio è ribassata oltre la norma: probabilmente per i serbatoi dell'acqua.

IMPIANTI. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una calderina a gas installata in cucina, che provvede anche al riscaldamento dell'acqua sanitaria. Non è disponibile il libretto di caldaia, perciò non si è a conoscenza se siano state fatte le revisioni prescritte per gli impianti a gas.
L'impianto elettrico presenta frutti e placche che potrebbero essere relativamente recenti; l'esecutata ha dichiarato che l'impianto risale a una ventina di anni fa, ma non ha prodotto certificazioni; si presume che sia sfilabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta della sottoscritta, ha comunicato con PEC del 16/12/2025 che l'unico contratto di locazione intestato all'esecutata è privo dell'indicazione dei dati catastali ed ha inviato la sintesi dei dati, ove il contratto risulta prorogato fino al 30/11/2013 (allegato 6).
Dal certificato rilasciato in data 12/1/2026 dai Servizi Demografici del Comune di Genova, disponibile presso lo studio della sottoscritta, nell'immobile risultano risiedere **** Omissis ****.
L'immobile si considera pertanto libero ai fini della stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/09/1987** al **28/06/2004**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOT. ERNESTO FALZONE	14/09/1987	15744	4654
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI GENOVA	23/09/1987	28488	18697
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **28/06/2004**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOT. FABIO NOVARA	28/06/2004	70363	14810
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI GENOVA	09/07/2004	33924	20706
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

La sottoscritta ha preso visione dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Genova, ma non ha potuto contestualmente acquisirne copia per un guasto allo scanner; si impegna a depositare l'atto non appena disponibile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a GENOVA il 04/04/2005
  Reg. gen. 15469 - Reg. part. 3528
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 45.000,00
  Rogante: NOT. FABIO NOVARA
  Data: 31/03/2005
  N° repertorio: 74598
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a GENOVA il 20/02/2025
  Reg. gen. 5595 - Reg. part. 786
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Capitale: € 45.000,00
Rogante: NOT. FABIO NOVARA
N° repertorio: 74598

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 19/09/2025
  Reg. gen. 31492 - Reg. part. 24847
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato notarile del 19/09/2025 depositato dalla parte procedente e dalla visura presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuata dalla sottoscritta in data 12/01/2026 (ALL. 2).

NORMATIVA URBANISTICA

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-IU (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico.
VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona non è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme).
VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico.
VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.
DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE. Presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Genova, che custodisce i progetti presentati dopo il 1942, non risulta che siano state presentate pratiche relative all'appartamento o al fabbricato; l'immobile risulta censito presso il catasto fabbricati anteriormente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/8/1942 (la planimetria catastale del 22/12/1939 inclusa nell'allegato n. 4), perciò lo stato legittimo dell'immobile è quello rappresentato nella planimetria catastale del 1939.
REGOLARITA' EDILIZIA. Rispetto alla planimetria catastale del 1939 lo stato attuale presenta alcune difformità nella disposizione della cucina e del bagno: la cucina del 1939 è stata suddivisa in un bagno e un cucinino, demolendo la piccola latrina.
REGOLARIZZABILITA'. Poiché le opere in difformità sono conformi ai regolamenti di igiene ed edilizi, rispondono alla definizione di opere interne di cui al comma 2 dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e sono state eseguite anteriormente al 1/1/2005 (in quanto lo stato attuale corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 14/06/2004), le difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008. Lo stesso articolo prevede una sanzione di € 172,15 se le opere sono state eseguite dopo il 17 marzo 1985; non essendo a conoscenza della data precisa si è tenuto conto della sanzione nella determinazione del

costo complessivo di € 1.200,00, che perciò comprende onorario professionale, oneri accessori e, a titolo cautelativo, anche la suddetta sanzione.

AGIBILITA'. Nella banca dati del Comune di Genova non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio, ma si considera che esso sia agibile, in quanto edificato anteriormente al 1934, anno in cui è diventata obbligatoria la richiesta di abitabilità.

APE. L'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'arch. Lelli, id. 0720261415 con scadenza 15/01/2036, è allegato con il numero 8.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI. Non sono disponibili; per ottenere la certificazione degli impianti elettrico e di riscaldamento si stima un costo approssimativo di € 2.500,00 comprendente la revisione e le modifiche essenziali eventualmente necessarie.

Vincoli od oneri condominiali

L'Amministrazione del condominio è gestita dallo **** Omissis **** che ha comunicato che relativamente all'int. 9
- le spese di amministrazione ordinaria per il 2025 ammontano a € 1.067,85, comprensive di € 416,26 di consumo acqua rilevato da contatore;
- le spese straordinarie ammontano a: € 627,85 per ripristino infiltrazioni, € 570,48 per fondo procedure morosi 2025, € 249,37 per fondo di riserva;
- l'importo delle spese condominiali non pagate della gestione 2024 è di € 1.253,38, della gestione 2025 è di € 1.067,17, per un totale di € 2.320,55;
- i millesimi della proprietà risultano 20,50 /1000;
- non risultano vincoli condominiali gravanti sull'immobile.

L'amministratore non dispone del regolamento di condominio in quanto non è stato trasmesso nel passaggio di consegne dal precedente amministratore, lo ha richiesto ai consiglieri e altri condomini ma nessuno è risultato esserne in possesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GERMANO JORI 42 INT. 9, piano 5
  L'unità immobiliare si trova al quinto piano di un fabbricato senza ascensore, costruito nella prima metà del '900. E' composta da un ampio ingresso cieco (mq 19), che dà accesso a tre camere (mq 12, 16 e 14 circa), al bagno e al soggiorno, da cui si accede al cucinino con dispensa. I vani sono luminosi, affacciati a sud e a est, tranne il bagno che è affacciato su un grande cavedio; la vista è ampia. La superficie netta è di circa 87 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 104. CONTESTO. Il fabbricato si trova nel vivace quartiere di Certosa, che offre tutti i generi commerciali e servizi di quartiere, e una fitta rete di tessuto commerciale al minuto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1057, Sub. 32, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.480,00
CRITERI DI STIMA. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: il più probabile valore di mercato è stato determinato in base ai dati di seguito esposti.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE. I dati ad oggi disponibili sono fino al mese di ottobre 2025; si sono prese in considerazione le compravendite a partire dal mese di gennaio 2023. Si sono rilevate otto compravendite nel medesimo isolato di quello in esame, di immobili censiti nelle categorie A4 e A3, con un valore unitario medio di 583,00 €/mq; il valore medio dei soli appartamenti in categoria A3 è di 732,00 €/mq. Sono state rilevate altre due compravendite di immobili censiti nella categoria A3 negli isolati a nord e a est di quello in esame, con valori unitari rispettivamente di € 667,00 /mq e 734,00.
I dati sono riportati in dettaglio nell'allegato N. 8.

PORTALE ASTE GIUDIZIARIE (astegiudiziarie.it)
Su questa piattaforma sono pubblicati quattro immobili in zona:
- appartamento in via Celesia 63/4 (E.I. 149/2023), secondo piano senza ascensore, fabbricato fine '800; sup. commerciale 32 mq, comprendente ingresso, angolo cottura, una camera, bagno e ripostiglio. Valore unitario stimato dal perito: 400,00 €/mq per l'appartamento, prezzo base d'asta 12,800,00 €, venduto in data 15/01/2026 al prezzo di 19.400,00 pari a 606,00 €/mq. Questo immobile è in fabbricato meno qualificato, ed è meno luminoso e panoramico;
- appartamento in via Porro (E.I. 228/2021), primo piano con ascensore, fabbricato inizio '900; sup. netta mq 90, sup. commerciale 113,4 mq, comprendente ingresso, tre camere, cucina abitabile, bagno e dispensa. Invenduto al prezzo base d'asta 56.000,00 € stimato dal perito, pari al valore unitario di 494,00 €/mq. Pubblicato in vendita al prezzo di € 42.000,00 per il 28/1/2026; questo immobile è meno luminoso e panoramico di quello in esame;
- appartamento in via Adelaide Ristori 10 (E.I. 266/2024), quinto piano senza ascensore, fabbricato in cemento armato, in buone condizioni; sup. commerciale 77 mq + 72 mq di terrazzo sulla copertura, al sesto piano, comprendente ingresso, due camere, soggiorno, cucina con poggiolo, bagno. Invenduto il 15/10/2025 al prezzo base d'asta 85.500,00 € stimato dal perito, pari al valore unitario di 833,00 €/mq. Pubblicato in vendita al prezzo di € 65.125,00 per il 28/1/2026; questo immobile è paragonabile a quello in esame per accessibilità (5°piano senza ascensore), luminosità e panoramicità;
- appartamento in via Rivarolo 29/5 (E.I. 26/2025), secondo piano, con ascensore non utilizzabile per l'immobile; superficie netta mq 59, sup. commerciale 76 mq, comprendente ingresso, due camere, cucina, bagno, poggiolo. L'asta è prevista il 5/3/2026 al prezzo base di 45.439,00 €, pari al valore unitario di 600,00 €/mq; questo immobile è in buono stato di conservazione, in fabbricato più modesto di quello in esame.

VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
Il fabbricato si trova nella zona periferica Rivarolo (v. Jori, Vezzani, Canepari); i valori minimo e massimo per abitazioni di tipo economico sono rispettivamente 610,00 e 900,00 €/mq per un valore medio di 755,00 €/mq (la scheda OMI è inserita nell'allegato 10).
Questi valori vengono riportati per completezza di informazione, perché in generale il libero mercato può discostarsi anche sensibilmente.

OFFERTA DEL LIBERO MERCATO. Ci sono 2 appartamenti in vendita nello stesso fabbricato:
- quarto piano senza ascensore, 103 mq affacciato su via Jori, con poggiolo, ingresso, due camere, cucina e ampio tinello, bagno, buono stato di conservazione, offerto a 98.000,00 pari valore unitario di circa 950,00 €/mq;
- quarto piano senza ascensore, 89 mq, ingresso/soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio; buono stato di conservazione, offerto a 69.000,00 pari valore unitario di circa 775,00 €/mq.

I valori offerti sul libero mercato, superiori, come ovvio, ai dati di compravendita, sono riportati come mera conferma di congruenza.

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO. Considerate le difficoltà di accesso (quinto piano senza ascensore), il deterioramento del bagno e della cucina, e, per contro, le caratteristiche di luminosità e vista, con riferimento all'analisi dei dati delle compravendite effettuate in libero mercato e nelle aste giudiziarie, si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile in esame il prezzo unitario di 620,00 €/mq.
Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA GERMANO JORI 42 INT. 9, piano 5	104,00 mq	620,00 €/mq	€ 64.480,00	100,00%	€ 64.480,00
				Valore di stima:	€ 64.480,00

Valore di stima: € 64.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	1.200,00	€
Oneri di acquisizione delle certificazioni degli impianti	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	450,00	€
Spese condominiali insolute	2.320,00	€

Valore finale di stima: **€ 54.786,00**

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.

Bogliasco, li 23/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tuscano Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 perizia formato privacy
- ✓ N° 2 visure conservatoria
- ✓ N° 3 planimetria e tabella delle superfici e esposizioni vanì
- ✓ N° 4 documentazione catastale
- ✓ N° 5 documentazione fotografica
- ✓ N° 6 documentazione sulla locazione
- ✓ N° 7 APE
- ✓ N° 8 dati per la stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GERMANO JORI 42 INT. 9, piano 5
  L'unità immobiliare si trova al quinto piano di un fabbricato senza ascensore, costruito nella prima metà del '900. E' composta da un ampio ingresso cieco (mq 19), che dà accesso a tre camere (mq 12, 16 e 14 circa), al bagno e al soggiorno, da cui si accede al cucinino con dispensa. I vani sono luminosi, affacciati a sud e a est, tranne il bagno che è affacciato su un grande cavedio; la vista è ampia. La superficie netta è di circa 87 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 104. CONTESTO. Il fabbricato si trova nel vivace quartiere di Certosa, che offre tutti i generi commerciali e servizi di quartiere, e una fitta rete di tessuto commerciale al minuto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1057, Sub. 32, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-IU (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico. VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona non è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme). VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

Prezzo base d'asta: **€ 54.786,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 357/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.786,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA GERMANO JORI 42 INT. 9, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1057, Sub. 32, Categoria A4	**Superficie**	104,00 mq
Stato conservativo:	FABBRICATO. Le facciate sulle pubbliche vie sono complessivamente in buono stato di manutenzione; quelle sul cavedio necessitano di una ripresa dell'arenino e della tinteggiatura. Il vano scala si presenta in buono stato grazie alla finitura in granigliato plastico, che è molto resistente. APPARTAMENTO. In bagno, in cucina e nel ripostiglio i soffitti e parzialmente le pareti sono deteriorati, e presentano sfogliature diffuse ed evidenti, che sembrano derivare in parte da infiltrazioni forse non più attive e in parte da condensa. Tracce di condensa dell'umidità interna sono presenti anche nelle parti di muratura più fredde (nicchie sotto finestra, spigolo del caseggiato). La documentazione fotografica è allegata con il n. 5.		
Descrizione:	L'unità immobiliare si trova al quinto piano di un fabbricato senza ascensore, costruito nella prima metà del '900. E' composta da un ampio ingresso cieco (mq 19), che dà accesso a tre camere (mq 12, 16 e 14 circa), al bagno e al soggiorno, da cui si accede al cucinino con dispensa. I vani sono luminosi, affacciati a sud e a est, tranne il bagno che è affacciato su un grande cavedio; la vista è ampia. La superficie netta è di circa 87 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 104. CONTESTO. Il fabbricato si trova nel vivace quartiere di Certosa, che offre tutti i generi commerciali e servizi di quartiere, e una fitta rete di tessuto commerciale al minuto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		