
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Sirito Emiliana, nell'Esecuzione Immobiliare 438/2925 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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 438/2925 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.580,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 13/12/2025, il sottoscritto Dott. Sirito Emiliana, con studio in Via Cesare Cabella 22b interno 7 - 16122 - Genova (GE), email sirito.emiliana@gmail.com, PEC emiliana.sirito@personalpec.me, Tel. 3441400101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2025 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 SPARTA, edificio 24, scala -, interno 10, piano T (Coord. Geografiche: 44.4252745,8.8569532)

DESCRIZIONE

Immobile di civile abitazione ubicato nella prima parte del Quartiere di Borzoli, a Sestri Ponente. L'edificio, risalente agli anni '50 del secolo scorso, si presenta in buone condizioni manutentive. L'alloggio, posto al piano terra con accesso direttamente dall'atrio del portone è composto da : ingresso, due camere, cucina abitabile, servizio con doccia. Non ci sono spazi esterni. Discrete condizioni di manutenzione, è relativamente luminoso, vista limitata, esposizione sud/est. Attualmente libero da persone. La cantina pertinenziale si trova al piano - 2 del condominio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/02/2026.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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 SPARTA, edificio 24, scala -, interno 10, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta intestato al Signor **** Omissis ****, deceduto a Genova il 05/08/2022.

CONFINI

L'appartamento confina: a nord con il vano scala ed il portone di ingresso, ad est con distacco verso Via Sparta, a sud mediante distacco con il civico 22 di detta Via, ad ovest con l'appartamento interno 17, sotto con l'appartamento interno 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,00 m	T
Cantina	3,76 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,34 m	2SS
Totale superficie convenzionale:				54,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta dei singoli vani:

Ingresso: mq 3,30

Disimpegno: mq 1,67

Camera piccola: mq 8,67

Bagno: mq 3,89

Cucina: mq 11,26

Camera grande: mq 15,98

Cantina: mq 3,76

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 34, Sub. 1, Zc. 2

		Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Piano T
Dal 03/12/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 34, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 475,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 34, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 55 mq Rendita € 475,14 Piano T

I titolari non risultano corrispondenti a quelli reali in quanto il Sig. **** Omissis ****, attuale intestatario catastale, è deceduto in data 05/08/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	71	34	1	2	A3	5	4	55 mq	475,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (presentata in data 14/12/1962) si rileva una difformità grafica consistente nella rappresentazione, nel vano cucina, di un'ulteriore apertura finestrata non riscontrata nello stato reale. Tale apertura non risulta visibile sul prospetto principale del fabbricato, né appare coerente con l'allineamento delle aperture dei piani sottostanti.

La difformità non incide sulla consistenza sostanziale dell'unità immobiliare, né comporta modifiche distributive interne rilevanti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è un caseggiato che si sviluppa su più piani, tre dei quali sottostanti il sedime stradale di Via Sparta. La struttura è in cemento armato e la copertura è costituita da un lastrico solare calpestabile. All'interno dell'appartamento i pavimenti sono in graniglia e piastrelle, le finestre in pvc doppio vetro, le tapparelle in legno, la porta blindata è da restaurare a seguito accesso forzoso. Calderina per produzione di acqua sanitaria, condizionatori presenti in cucina e nelle due camere, con motore su prospetto principale del caseggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente risulta libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1974 al 03/12/1996	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROCCO ANSALDO NOTAIO IN GENOVA	14/03/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	09/04/1974	6758	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/1996 al 15/05/2026	**** Omissis ****	ATTO DI COMPREVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA PORCILE IN GENOVA	03/12/1996	37454	12636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	06/12/1996	27525	19410

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	05/12/1996	10943	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A seguito del decesso di **** Omissis **** avvenuto in data 05/08/2022, non risulta intervenuta accettazione dell'eredità da parte di eventuali chiamati, nè relativa dichiarazione di successione. Conseguentemente il patrimonio ereditario è stato assoggettato alla procedura di eredità giacente, con nomina di un curatore, nella persona di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 13/07/2011
Reg. gen. 24172 - Reg. part. 4445
Importo: € 212.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.400,00
Rogante: NOTAIO ANTONIO CHIAVASSA IN GENOVA
Data: 08/07/2011
N° repertorio: 53420
N° raccolta: 6216

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 01/12/2025
Reg. gen. 41089 - Reg. part. 32300
Quota: 72655
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3, il caseggiato di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici:

Via Sparta 24, Catasto Terreni foglio 71, particella 64.

Categoria: Ambito di Riqualificazione

Tipo: Ambito del territorio Urbano

Sigla: AR-UR

Descrizione: Ambito di Riqualificazione Urbanistico-Residenziale

Nessun vincolo presente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'edificio civico 24, di Via Sparta è stato dichiarato agibile con decreto n. 708 del 9/03/1959.

In via prudenziale, tenuto conto della difformità rilevata tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, consistente nella presenza in planimetria di un'apertura finestrata non riscontrata nello stato reale, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del valore stimato pari a euro 5.000,00 per le eventuali spese di regolarizzazione (oneri comunali e parcella del professionista).

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.

APE N.17428 del 16/04/2026, con scadenza 15/04/2036.

N. Certificatore 2842, Geom. Alessandro Gaggero.

Classe energetica D: 79,78kWh/mqanno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.210,00

Millesimi di proprietà: 13,09

Millesimi scala: 15,41

Millesimi riscaldamento: 15,44

Millesimi spese cantina: 40,54

Sussiste un debito pregresso relativo agli esercizi precedenti il 2024 pari ad Euro 2.126,66.

Amministratore pro tempore: **** Omissis ****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SPARTA, edificio 24, scala -, interno 10, piano T
Immobile di civile abitazione ubicato nella prima parte del Quartiere di Borzoli, a Sestri Ponente. L'edificio, risalente agli anni '50 del secolo scorso, si presenta in buone condizioni manutentive. L'alloggio, posto al piano terra con accesso direttamente dall'atrio del portone è composto da : ingresso, due camere, cucina abitabile, servizio con doccia. Non ci sono spazi esterni. Discrete condizioni di manutenzione, è relativamente luminoso, vista limitata, esposizione sud/est. Attualmente libero da persone. La cantina pertinenziale si trova al piano - 2 del condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 34, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 46.580,00

Per effettuare la presente valutazione verrà utilizzato il sistema di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i quali sono noti gli apprezzamenti del mercato.

Di seguito le valutazioni fornite dalle fonti istituzionali:

- OMI-Osservatorio Mobiliare Italiano: secondo semestre 2025

Zona D43 - Periferica-Sestri Ponente::TU.A. Via Sestri-Via Menotti-Via Puccini-Via Merano-Via Siffredi-P.zza Baracca.

Abitazioni di tipo economico: da € 840,00 ad € 1.250,00 a metro quadrato.

- Borsino Immobiliare: aprile 2026, stessa zona OMI

Abitazioni fascia media: da € 994,00 ad € 1.572,00 a metro quadrato

- Web ed agenti immobiliari di zona: aprile-maggio 2026

App.ti siti in Via Sparta, vari civici (prezzi di offerta, alcune vendite all'asta): da € 919,00 ad € 2.266,00.

OMI -Valori immobiliari dichiarati- sono i prezzi estratti dagli atti di compravendita di case simili a quella di interesse per superficie, ubicazione e categoria catastale, registrati tra gennaio 2025 e gennaio 2026 in un'area di 100 metri intorno al civico di interesse: da Euro 634,00 ad Euro 1.184,00.

Via Sparta si trova nella parte iniziale del quartiere di Borzoli. Le possibilità di parcheggio sono scarse. Buona la rete dei negozi di vicinanza. L'accesso all'immobile risulta facilitato dal fatto che lo stesso si situa al livello dell'atrio di ingresso del caseggiato. Tuttavia, per raggiungere il portone del civico è necessario salire una rampa di sei scalini. La luminosità è discreta, ma la prossimità dell'alloggio alla strada, abbastanza trafficata ed in salita, lascia prevedere una rumorosità elevata. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione in quanto alcune parti sono state restaurate (cucina, finestre, servizio igienico), ma gli impianti ed i rivestimenti interni sono parzialmente da rivedere. La cantina, posta al secondo piano fondi, è asciutta e di buona metratura.

A seguito di quanto sopra esposto si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al metro quadrato pari ad Euro 850,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA SPARTA, edificio 24, scala -, interno 10, piano T	54,80 mq	850,00 €/mq	€ 46.580,00	100,00%	€ 46.580,00
Valore di stima:					€ 46.580,00

Valore di stima: € 46.580,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 41.580,00

A seguito della presenza di una difformità catastale e/o urbanistica da regolarizzare, si ritiene in via prudenziale di applicare un deprezzamento del valore iniziale di stima pari ad Euro 5.000,00, IL valore finale dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di Euro 41.580,00(quarantunomilacinquecentottanta/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.

Genova, li 21/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Sirito Emiliana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO PROVENIENZA 1996 (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO PROV 1994 (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA IPO A MAGGIO 2026 (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO MORTE (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA' (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO APP.TO (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO CANTINA (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 20/05/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SPARTA, edificio 24, scala -, interno 10, piano T
Immobile di civile abitazione ubicato nella prima parte del Quartiere di Borzoli, a Sestri Ponente. L'edificio, risalente agli anni '50 del secolo scorso, si presenta in buone condizioni manutentive. L'alloggio, posto al piano terra con accesso direttamente dall'atrio del portone è composto da : ingresso, due camere, cucina abitabile, servizio con doccia. Non ci sono spazi esterni. Discrete condizioni di manutenzione, è relativamente luminoso, vista limitata, esposizione sud/est. Attualmente libero da persone. La cantina pertinenziale si trova al piano - 2 del condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 34, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3, il caseggiato di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici: Via Sparta 24, Catasto Terreni foglio 71, particella 64. Categoria: Ambito di Riqualificazione
Tipo: Ambito del territorio Urbano Sigla: AR-UR Descrizione: Ambito di Riqualificazione Urbanistico-Residenziale Nessun vincolo presente

Prezzo base d'asta: € 41.580,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 438/2925 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.580,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SPARTA, edificio 24, scala -, interno 10, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 34, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	54,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Immobile di civile abitazione ubicato nella prima parte del Quartiere di Borzoli, a Sestri Ponente. L'edificio, risalente agli anni '50 del secolo scorso, si presenta in buone condizioni manutentive. L'alloggio, posto al piano terra con accesso direttamente dall'atrio del portone è composto da : ingresso, due camere, cucina abitabile, servizio con doccia. Non ci sono spazi esterni. Discrete condizioni di manutenzione, è relativamente luminoso, vista limitata, esposizione sud/est. Attualmente libero da persone. La cantina pertinenziale si trova al piano - 2 del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 13/07/2011

Reg. gen. 24172 - Reg. part. 4445

Importo: € 212.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 106.400,00

Rogante: NOTAIO ANTONIO CHIAVASSA IN GENOVA

Data: 08/07/2011

N° repertorio: 53420

N° raccolta: 6216

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 01/12/2025

Reg. gen. 41089 - Reg. part. 32300

Quota: 72655

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura