
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 461/2025 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.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 461/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.338,60	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 17/02/2026, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 24/12, edificio 24, interno 12, piano 6

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova- Rivarolo, facente parte del fabbricato c.n.24 di via Germano Jori. In particolare l'appartamento è sito al piano sesto (7 ft.), è distinto con l'int.12 e si compone di ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno e poggiolo su cui insiste un ripostiglio.

Si precisa che il c.n.24 di via Germano Jori non è dotato di ascensore.

Rivarolo è un quartiere di Genova della bassa Val Polcevera, fa parte del Municipio V Valpolcevera insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo ed è compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord e Sestri Ponente ad ovest. Trattasi tutti di quartieri residenziali-popolari.

Il fabbricato di via G.Jori c.n.24 è distante circa 4,5 Km dal casello autostradale di Genova Bolzaneto, 700 m dalla stazione ferroviaria di Rivarolo, servita da treni regionali, circa 600 m a piedi dalla stazione Brin della metropolitana nonché circa 4,5 Km dall'Ospedale Villa Scassi di Sampierdarena. Gli accessi e i servizi sono buoni. La zona, residenziale-popolare e commerciale, è molto trafficata. Le possibilità di posteggio sono scarse: è consentito parcheggiare lungo via Jori (strada a senso unico) e nel piazzale al di là della ferrovia, con accesso da piazza Facchini.

(v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)

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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 30/03/2026 alle ore 15,00.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.

(v. allegato 9 - verbale sopralluogo)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Germano Jori 24/12, edificio 24, interno 12, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo il certificato ipotecario n. GE 118710 del 2025 e l'aggiornamento n.GE 25612 del 2026. In data 30/03/2026 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie da cui risulta che la situazione non è cambiata.

(v. allegato 10 - ispezioni ipotecarie)

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)

Come risulta dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 24/02/2026 l'esecutato risulta coniugato con **** Omissis **** e risulta residente nell'immobile pignorato con la moglie, la figlia e la cognata.

Come risulta dal Certificato di Risultanza Anagrafica di Matrimonio rilasciato in data 19/02/2026 dal Comune di Genova-Servizi Demografici, i coniugi hanno contratto matrimonio in data 11/07/2006 a Tirane (Albania).

In sede di sopralluogo la signora **** Omissis **** ha dichiarato di essere divorziata da circa 9 anni.

Come meglio indicato nel successivo capitolo "Provenienze ventennali", nell'atto notaio Aurelio Morello del 30/07/2015 risultava "...che i coniugi si sono già separati con procedimento giudiziario svoltosi in Albania...".

Nel Decreto di Trasferimento del 2021 l'esecutato era indicato di stato civile libero.

Evidentemente i coniugi non hanno mai consegnato l'atto di divorzio all'Ufficio Stato Civile di Genova.

(v. allegato 7 - certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia)

(v. allegato 8 - certificato di risultanza anagrafica di matrimonio)

(v. allegato 4 - atto notaio Morello)

(v. allegato 5 - Decreto di Trasferimento)

CONFINI

L'appartamento ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario:
appartamento al piano sesto del c.n.2 di piazza Facchini, muri perimetrali su via Jori, vano scala, appartamento int.11 del c.n.24 di via Jori, muri perimetrali su distacco verso ferrovia.

Sopra: copertura a tetto

Sotto: appartamento int.10 del c.n.24 di via Jori

(v. allegato 2 - planimetria catastale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	6
Ripostiglio sul poggolo	0,77 mq	1,05 mq	0,50	0,53 mq	0,00 m	6
Balcone	3,95 mq	3,95 mq	0,25	0,99 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				81,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla superficie del ripostiglio è stato applicato il coefficiente dello 0,50 in quanto trattasi di ripostiglio contiguo all'appartamento.

L'altezza varia da stanza a stanza (v. planimetria di rilievo - allegato 18); nella tabella è stata indicata un'altezza media di m 3,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 181, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Piano 6
Dal 01/01/1992 al 05/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 181, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 6

Dal 05/09/1996 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 181, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 6
Dal 22/07/2005 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 181, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 6
Dal 06/06/2006 al 15/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 181, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,28 Piano 6
Dal 15/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 182, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,82 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 17/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 182, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 440,28 Piano 6

L'appartamento risulta intestato all'esecutato dal 21/04/2021.

La data 17/02/2026 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

L'indicazione degli intestatari prima del 05/09/1996 presenta degli errori. Dalla visura risulta che **** Omissis **** erano intestatari dal 04/08/1983 (prima dell'impianto meccanografico del 30/06/1987) e fino al 05/09/1996. Dall'esame dell'atto di provenienza notaio Morello del 30/07/2015 risulta invece che fino al 05/09/1996 il proprietario era **** Omissis **** per acquisto fatto con atto notaio Ottavio Ferrando in data 30/04/1990.

Fino al 05/09/1996 l'indirizzo era via ex Lamarmora n.24/12, via Germano Jori n.24/12 piano 6.

I dati derivano dalle seguenti denunce di variazione:

- 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- 05/09/1996 compravendita;
- 22/07/2005 variazione per diversa distribuzione spazi interni -variazione toponomastica;
- 06/06/2006 variazione per rettifica classamento proposto;
- 15/07/2008 variazione per modifica identificativo (è stato soppresso il mappale 181 sub 20 del Foglio 35 ed è stato costituito il mappale 182 sub 20 del Foglio 35 per allineamento mappe);
- 09/11/2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

(v. allegato 1 - visura catastale storica)

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	182	20	4	A3	2	5,5 vani	96 mq	440,28 €	6	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2026 si precisa che la planimetria catastale datata 22/07/2005 corrisponde allo stato attuale.

Si precisa che l'indicazione del confine nord è sbagliato: sulla planimetria è indicato piazza Facchini ma in realtà il confine è un appartamento al piano sesto del c.n.2 di piazza Facchini in quanto i due fabbricati, c.n.24 di via Jori e c.n.2 di piazza Facchini, sono in aderenza.

Si precisa che il muretto in cucina e il muretto tra ingresso/soggiorno e disimpegno hanno altezza di 1 m.

Si segnala infine un'imprecisione grafica relativa al muro di divisione tra bagno e camera che in realtà ha uno spessore inferiore rispetto a quanto indicato sulla planimetria.

L'appartamento è meglio rappresentato sulla planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta

(v. allegato 2 - planimetria catastale)

(v. allegato 18 - planimetria di rilievo)

PRECISAZIONI

Come detto l'esecutato risulta residente nell'immobile pignorato.

La signora **** Omissis ****, ex moglie dell'esecutato, che vive nell'appartamento, ha dichiarato che l'esecutato lavora e vive in Svizzera.

(v. allegato 7 - certificato di residenza, di stato civile, di stato di famiglia)

In data 24/02/2026 sono stati depositati dall'Agenzia delle Entrate- Riscossioni due ricorsi per intervento nella presente procedura in quanto Agenzia delle Entrate Riscossioni è creditrice nei confronti dell'esecutato per somme in parte assistite da privilegio ipotecario (v. capitolo Formalità Pregiudizievoli).

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione.

Si segnala che alcune finestre hanno le maniglie rotte. Inoltre nella camera lato via Jori, il rivestimento in tappezzeria delle pareti in alcuni punti è staccato.

(v. allegato 12 - documentazione fotografica)

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte del c.n.24 di via Germano Jori.

Non esistono cortili e/o posti auto condominiali.

Trattasi di un vecchio fabbricato presumibilmente dei primi del 1900.

Il fabbricato è costituito da n.7 piani f.t.(T+6) e un piano seminterrato; il piano terra è ad uso commerciale, il piano seminterrato è ad uso cantine, i piani soprastanti sono ad uso residenziale e comprendono n. 12 appartamenti. Il c.n.24 di via Jori è in aderenza con il c.n.2 di piazza Facchini.

La struttura è mista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; la facciata ovest, verso la ferrovia, ha poggiori con ringhiera in ferro. Le persiane sono alla genovese in alluminio. La copertura è con tetto a falde.

L'atrio di ingresso è dotato di portone a vetri con telaio in alluminio con cornice in marmo, pavimento in marmo e pareti con lambrino in marmo e al di sopra intonaco e tinteggiato; il vano scala ha alzate e pedate rivestite in marmo, ringhiera e corrimano in ferro e pareti intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Trattasi di fabbricato di tipo economico-popolare in condizioni di manutenzione sufficiente.

La ripartizione delle spese risulta descritta nella parte prima del Regolamento di Condominio.

(v. allegato 15 - Regolamento di Condominio)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti esaminati non risultano servitù o vincoli particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno e poggioro su cui insiste un ripostiglio.

Le principali caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 12- documentazione fotografica):

- porta caposcala in legno - condizioni sufficienti;
- porte interne cieche con telaio in legno - condizioni discrete;
- finestre con telaio in alluminio - condizioni mediamente sufficienti;
- persiane alla genovese con telaio in alluminio - condizioni sufficienti;
- pavimento in gran parte in piastrelle di ceramica e, in una delle camere, in laminato - condizioni discrete;

- pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con tappezzeria - condizioni mediamente sufficienti;
- soffitti intonacati e tinteggiati; in parte controsoffittato in cartongesso - condizioni discrete;
- cucina: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, una parete rivestita in piastrelle di ceramica fino a m 1,50 e parete attrezzata rivestita in piastrelle di ceramica - condizioni buone;
- bagno: pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica; il bagno è dotato di lavandino, water, bidet e doccia - condizioni buone.

Sul poggiolo insiste un ripostiglio, con porta di accesso a soffietto con telaio in plastica, nel quale è posizionata la calderina - condizioni appena sufficienti.

L'esposizione dell'appartamento è ad est e ad ovest.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo con calderina a gas. Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti che necessitano comunque di una revisione.

Trattasi di appartamento di tipo economico-popolare in discrete condizioni di manutenzione con finiture di tipo medio. L'appartamento è luminoso e non particolarmente silenzioso vista la posizione del fabbricato nelle immediate vicinanze della ferrovia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come detto l'esecutato ha residenza nell'immobile pignorato ma vive e lavora in Svizzera, come riferito dalla signora **** Omissis **** che occupa l'immobile, insieme alla figlia minorenni e alla sorella **** Omissis ****, senza contratto ma a seguito di accordi con l'esecutato, suo ex marito.

In sede di sopralluogo la signora **** Omissis **** ha confermato di essere divorziata dall'esecutato e che il divorzio non è stato trascritto in Italia.

(v. allegato 9 - verbale sopralluogo)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2000 al 29/07/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Sacco	19/10/2000	24567	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/10/2000	30040	18778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/07/2005 al 30/07/2015	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Ferrari	29/07/2005	13347	9274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/08/2005	32879	23185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2015 al 21/04/2021	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurelio Morello	30/07/2015	137612	30502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	31/08/2015	22674	16979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2021	**** Omissis ****	atto giudiziario-decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	21/04/2021	768/2021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/05/2021	18262	13977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dai Certificati Ipotecari n.ro GE 118710 del 2025 e n.ro 25612 del 2026 e verificati sulla base della documentazione recuperata dalla sottoscritta presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Genova e, in particolare, sulla base dell'atto notaio Aurelio Morello del 30/07/2015 e del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova del 21/04/2021 e successivo Decreto di correzione del 13/05/2021 (procedura esecutiva n.58/2019) nonché sulla base delle ispezioni ipotecarie del 30/03/2026.

Si precisa che con atto notaio Morello del 30/07/2015 la signora **** Omissis **** acquistava l'immobile come bene personale. All'epoca dell'atto **** Omissis **** erano coniugati in regime assimilabile a quello italiano della separazione dei beni ma l'appartamento acquistato era escluso dalla eventuale comunione "...atteso che i coniugi si sono già separati con procedimento giudiziario svoltosi in Albania e intendono comunque espressamente e congiuntamente rendere l'acquisto di cui infra strettamente personale della moglie.....quale risulta dopo la separazione e risulterà dopo la sua imminente annotazione in Italia."

Nel 2019 l'appartamento veniva pignorato (procedura esecutiva 58/2019 **** Omissis ****) e, a seguito di vendita senza incanto, l'appartamento veniva aggiudicato a **** Omissis ****, attuale esecutato ed (ex) marito della signora.

Dall'atto notaio Aurelio Morello risultano anche le provenienze prima del 19/10/2000:

- proprietà **** Omissis **** dal 05/09/1996 fino al 19/10/2000 con atto notaio Giovanni Sacco del 05/09/1996;
- proprietà **** Omissis **** dal 30/04/1990 fino al 05/09/1996 con atto notaio Ottavio Ferrando del 30/04/1990.

Dall'ispezione ipotecaria dell'immobile, nel suo precedente identificativo catastale Foglio 35 mappale 181 sub 20, risulta, evidentemente per errore, la trascrizione di un atto di compravendita (notaio Mari del 19/06/2023) che non è relativo all'immobile pignorato.

(v. allegato 4- atto notaio Morello)

(v. allegato 5 - Decreto di Trasferimento)

(v. allegato 10 - ispezioni ipotecarie)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 30/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 15/07/2022
Reg. gen. 26539 - Reg. part. 4364
Quota: 1/1
Importo: € 184.653,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 92.326,99
Data: 14/07/2022
N° repertorio: 7512
N° raccolta: 4822

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 07/03/2025
Reg. gen. 7438 - Reg. part. 1107
Quota: 1/1
Importo: € 332.903,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 166.451,93
Data: 06/03/2025
N° repertorio: 9239
N° raccolta: 4825

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 12/06/2025
Reg. gen. 20387 - Reg. part. 16197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 28/01/2026
Reg. gen. 2530 - Reg. part. 1926
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le suddette note sono già allegate nel fascicolo.

(v. allegato 10 - ispezioni ipotecarie)

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 Assetto Urbanistico il fabbricato c.n.24 di via Jori ricade nell'Ambito AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Nel PUC - Livello 3 Vincoli Geomorfologici e Idraulici il fabbricato ricade in area inondabile con diversi tempi di ritorno.

Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939).

(v. allegato 6 - google maps e stralci PUC)

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.

A seguito della consultazione on line delle pratiche edilizie e di condono sul portale del Comune di Genova la sottoscritta ha depositato accesso agli atti in data 18/02/2026.

Dall'esame della documentazione recuperata ed esaminata si precisa quanto segue.

Il fabbricato c.n.24 di via Germano Jori è un vecchio fabbricato presumibilmente costruito i primi anni del 1900. Il progetto originario non è stato ritrovato.

Inoltre non risulta il decreto di agibilità in quanto trattasi di vecchio fabbricato edificato prima del 1934, data di entrata in vigore del R.D. n.1265 del 27/07/1934 Testo Unico delle leggi Sanitarie.

Per l'immobile oggetto di perizia in data 09/06/2005 è stata deposita la Denuncia di Inizio Attività prot.n.3014/2005 a firma geom. Ivano Tagliafico, richiedente **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria relative a modifiche interne e alla realizzazione di un nuovo bagno al posto del wc esterno con accesso dal poggiolo. I lavori sono ultimati come da comunicazione di fine lavori prot.gen.n.645053 del 27/07/2005.

(v. allegato 11 - DIA prot.n.3014-2005)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato attuale è conforme alla planimetria stato di progetto della tavola unica a firma geom. I.Tagliafico allegata alla DIA prot.n.3014/2005.

Si segnalano imprecisioni grafiche relative allo spessore dei muri nonché un'imprecisione grafica sulla planimetria - stato di raffronto relativa alla tramezza tra ingresso/soggiorno e disimpegno indicata in demolizione (colore giallo); in realtà, come correttamente rappresentato sulla planimetria - stato di progetto con linea sottile, trattasi di un muretto alto 1 m.

L'immobile è meglio rappresentato sulla planimetria redatta dalla sottoscritta a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

(v. allegato 18 - planimetria di rilievo)

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal geom. Gabriele Garaventa, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati con il n.3955 e iscritto nell'elenco della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n.8527.

L'APE n.18257 è stato rilasciato in data 20/04/2026 ed ha validità decennale.

(v. allegato 19 - APE con ricevuta)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.509,60

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.127,00

Dalla documentazione fornita dall'amministratore risulta un totale dovuto per spese ordinarie pari a € 11.127,00 (saldo:-1,09) derivante da:

- bilancio consuntivo dal 01/01/2025 al 31/12/2025: € 9.618,49
- bilancio preventivo dal 01/01/2026 al 31/12/2026: € 1.509,60

Non sono state approvate e/o deliberate spese straordinarie.

I millesimi generali sono pari a 61/1000. Dai bilanci trasmessi dall'amministratore, consuntivo 2026 e preventivo 2025, risultano anche i millesimi dell'appartamento per atrio, scale e acqua.

(v. allegato 13 - consuntivo esercizio 2025)

(v. allegato 14 - preventivo esercizio 2026)

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 Germano Jori 24/12, edificio 24, interno 12, piano 6

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova- Rivarolo, facente parte del fabbricato c.n.24 di via Germano Jori. In particolare l'appartamento è sito al piano sesto (7 f.t.), è distinto con l'int.12 e si compone di ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno e poggio su cui insiste un ripostiglio. Si precisa che il c.n.24 di via Germano Jori non è dotato di ascensore. Rivarolo è un quartiere di Genova della bassa Val Polcevera, fa parte del Municipio V Valpolcevera insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo ed è compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord e Sestri Ponente ad ovest. Trattasi tutti di quartieri residenziali-popolari. Il fabbricato di via G.Jori c.n.24 è distante circa 4,5 Km dal casello autostradale di Genova Bolzaneto, 700 m dalla stazione ferroviaria di Rivarolo, servita da treni regionali, circa 600 m a piedi dalla stazione Brin della metropolitana nonché circa 4,5 Km dall'Ospedale Villa Scassi di Sampierdarena. Gli accessi e i servizi sono buoni. La zona, residenziale-popolare e commerciale, è molto trafficata. Le possibilità di posteggio sono scarse: è consentito parcheggiare lungo via Jori (strada a senso unico) e nel piazzale al di là della ferrovia, con accesso da piazza Facchini. (v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 182, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.988,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto inoltre dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado

di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per la zona periferica di Rivarolo:

- OMI 2° semestre 2025- abitazioni di tipo economico in condizioni normali - da un minimo di € 630,00/mq a un massimo di € 930,00/mq con una media pari a 780,00/mq (v. allegato 16 - OMI 2 semestre 2025);

- Borsino Immobiliare - abitazioni in stabili di qualità nella media di zona (tipologia prevalente abitazioni di tipo economico) da un minimo di € 732,00/mq a un massimo di € 1.164,00/mq con una media pari a € 948,00/mq; abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona da un minimo di € 501,00/mq a un massimo di € 698,00/mq con una media pari a € 599,00/mq (v. allegato 17 - Borsino Immobiliare)

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona, tenuto conto che il fabbricato ha accessi e servizi buoni, è situato in zona con scarse possibilità di posteggio, che le sue condizioni di manutenzione sono sufficienti ed è privo di ascensore, tenuto conto altresì che l'appartamento è sito al piano sesto e le sue condizioni di manutenzione sono discrete, considerando l'attuale congiuntura economica e l'ampia offerta di immobili in zona, si ritiene di applicare il valore di € 650,00/mq di superficie commerciale di appartamento considerato libero:

$\text{mq } 81,52 \times \text{€ } 650,00/\text{mq} = \text{€ } 52.988,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Germano Jori 24/12, edificio 24, interno 12, piano 6	81,52 mq	650,00 €/mq	€ 52.988,00	100,00%	€ 52.988,00
Valore di stima:					€ 52.988,00

Valore di stima: € 52.988,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 50.338,60

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 12/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atto notaio Morello
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Decreto di Trasferimento
- ✓ N° 6 Google maps - google maps e stralcio PUC
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificato di risultanza anagrafica di matrimonio
- ✓ N° 9 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - DIA prot.n.3014-2005
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - consuntivo esercizio 2025
- ✓ N° 14 Altri allegati - preventivo esercizio 2026
- ✓ N° 15 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 16 Altri allegati - OMI 2 semestre 2025
- ✓ N° 17 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 18 Altri allegati - planimetria di rilievo
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 20 Altri allegati - perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Germano Jori 24/12, edificio 24, interno 12, piano 6

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova- Rivarolo, facente parte del fabbricato c.n.24 di via Germano Jori. In particolare l'appartamento è sito al piano sesto (7 f.t.), è distinto con l'int.12 e si compone di ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno e poggiolo su cui insiste un ripostiglio. Si precisa che il c.n.24 di via Germano Jori non è dotato di ascensore. Rivarolo è un quartiere di Genova della bassa Val Polcevera, fa parte del Municipio V Valpolcevera insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo ed è compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord e Sestri Ponente ad ovest. Trattasi tutti di quartieri residenziali-popolari. Il fabbricato di via G.Jori c.n.24 è distante circa 4,5 Km dal casello autostradale di Genova Bolzaneto, 700 m dalla stazione ferroviaria di Rivarolo, servita da treni regionali, circa 600 m a piedi dalla stazione Brin della metropolitana nonché circa 4,5 Km dall'Ospedale Villa Scassi di Sampierdarena. Gli accessi e i servizi sono buoni. La zona, residenziale-popolare e commerciale, è molto trafficata. Le possibilità di posteggio sono scarse: è consentito parcheggiare lungo via Jori (strada a senso unico) e nel piazzale al di là della ferrovia, con accesso da piazza Facchini. (v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 182, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 Assetto Urbanistico il fabbricato c.n.24 di via Jori ricade nell'Ambito AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Nel PUC - Livello 3 Vincoli Geomorfologici e Idraulici il fabbricato ricade in area inondabile con diversi tempi di ritorno. Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939). (v. allegato 6 - google maps e stralci PUC)

Prezzo base d'asta: € 50.338,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 461/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.338,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Germano Jori 24/12, edificio 24, interno 12, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 182, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	81,52 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione. Si segnala che alcune finestre hanno le maniglie rotte. Inoltre nella camera lato via Jori, il rivestimento in tappezzeria delle pareti in alcuni punti è staccato. (v. allegato 12 - documentazione fotografica)		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova- Rivarolo, facente parte del fabbricato c.n.24 di via Germano Jori. In particolare l'appartamento è sito al piano sesto (7 f.t.), è distinto con l'int.12 e si compone di ingresso/soggiorno, due camere, cucina, bagno e poggiolo su cui insiste un ripostiglio. Si precisa che il c.n.24 di via Germano Jori non è dotato di ascensore. Rivarolo è un quartiere di Genova della bassa Val Polcevera, fa parte del Municipio V Valpolcevera insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo ed è compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord e Sestri Ponente ad ovest. Trattasi tutti di quartieri residenziali-popolari. Il fabbricato di via G.Jori c.n.24 è distante circa 4,5 Km dal casello autostradale di Genova Bolzaneto, 700 m dalla stazione ferroviaria di Rivarolo, servita da treni regionali, circa 600 m a piedi dalla stazione Brin della metropolitana nonché circa 4,5 Km dall'Ospedale Villa Scassi di Sampierdarena. Gli accessi e i servizi sono buoni. La zona, residenziale-popolare e commerciale, è molto trafficata. Le possibilità di posteggio sono scarse: è consentito parcheggiare lungo via Jori (strada a senso unico) e nel piazzale al di là della ferrovia, con accesso da piazza Facchini. (v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 12/06/2025

Reg. gen. 20387 - Reg. part. 16197

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 28/01/2026

Reg. gen. 2530 - Reg. part. 1926

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****