
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.500,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

In data 13/10/2025, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2025 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 delle Gavette 39 A, interno 3, piano secondo

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Staglieno, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 39 A di via delle Gavette, contraddistinto con il numero di interno 3, al piano secondo, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, un corridoio e un balcone. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 65,76 metri quadrati.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/12/2025.

Custode delle chiavi: Sovemo

In data 2 dicembre 2025 è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura, alla polizia della volante di San Fruttuoso, e il fabbro che ha forzato e sostituito la serratura di accesso all'immobile, poiché la parte eseguita non si è palesata all'appuntamento (allegato 02_verbale di accesso). Durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica) e dimensionale con l'ausilio del misuratore laser, successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

Caratteristiche della zona

Staglieno, che fa parte del Municipio IV Media Val Bisagno, è situata a nord rispetto al centro della città di Genova, e si estende lungo entrambe le sponde del torrente Bisagno; si trova a monte del quartiere di Marassi con cui forma un'unica conurbazione a prevalenza di edilizia a carattere popolare realizzata negli anni della ricostruzione post bellica e negli anni '60. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza del Cimitero monumentale realizzato nella prima metà dell'Ottocento sullo sbocco nel Bisagno del torrente Velino.

Varie strade urbane collegano il quartiere con il centro di Genova e con quelli della Alta Val Bisagno e con Piacenza, che sulla sponda destra del Bisagno, nel tratto urbano assume la denominazione di via Bobbio e poi, in corrispondenza con il cimitero di Staglieno, via Piacenza. Proseguendo su via Piacenza, in corrispondenza del viadotto autostradale, a sinistra si innesta via delle Gavette, che sale sul versante e si snoda sotto al viadotto, in direzione sud lungo le curve di livello costeggiando l'area agricola degli "Orti di Staglieno" fino al confine con il cimitero. Via delle Gavette è caratterizzata dalla presenza della sede delle officine delle Gavette – IREN, un tempo Azienda Municipalizzata Gas e Acqua e la rimessa AMT.

All'innesto di via delle Gavette, da via Piacenza, è presente un centro sportivo che comprende un campo di calcetto, da tennis e un'area giochi per bambini.

Parcheggi: disponibili lungo la via.

Due scuole materne nelle vicinanze: in via della Pigna a 217 metri; "l'isola che non c'è" a 655 metri in via Bobbio; la scuola elementare Gerolamo Passano in via Bobbio;

Servizi ed esercizi commerciali tra cui supermercati, scuole, uffici postali etc., e sono disponibili ad a circa due chilometri di distanza dall'immobile, sia sulla piastra di copertura del Bisagno, da via Bobbio, sia lungo via Piacenza.

Collegamenti

Trasporto pubblico locale: le linee urbane AMT collegano la delegazione con il centro cittadino: le linee 13 e 14 conducono da Prato e Struppa verso Caricamento e Brignole; la linea 34 che dal cimitero porta a piazza Manin e Castelletto e a Principe;

Autostrada: casello autostradale di Genova Est dell'Autostrada A12 Genova Livorno a circa due chilometri;

Ferrovia: la stazione di Genova Brignole si trova a circa a quattro chilometri e mezzo;

Aeroporto: l'aeroporto Cristoforo Colombo dista a circa tredici chilometri.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato civico n.39 A di via delle Gavette, dove è situato l'immobile oggetto di perizia, si trova in un complesso di case popolari edificate intorno al 1958, situate sul versante a monte di via Piacenza nella valle del torrente Bisagno.

Il fabbricato che ha la forma composta da due corpi rettangolari leggermente sfalsati lungo il lato minore, è disposto con il suo lato maggiore perpendicolare alla linea di massima pendenza, pertanto i primi piani sono parzialmente seminterrati. Esso è costituito da sette piani oltre al piano terreno per un totale di otto piani fuori terra.

Il piano terreno è costituito da quattro autobox. L'accesso alle abitazioni è situato al primo piano. Il primo e il secondo piano che hanno superficie minore, presentano due unità abitative per piano, mentre i piani dal terzo fino al settimo quattro unità abitative per piano (allegato 10_progetto edilizio).

Le unità immobiliari sono in totale ventiquattro accessibili da un vano scala e un ascensore.

La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio; la copertura è piana. Il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore beige, con balconi lungo gli affacci del corpo più a valle, esposti sia a sud ovest sia a nord est; i serramenti esterni sono tapparelle color verde.

Il portone di accesso è in struttura metallica con pannelli vetrati. L'atrio di ingresso presenta un pavimento in palladiana. Il vano scala è costituito da una doppia rampa che conduce ai piani su cui si affacciano gli accessi alle unità immobiliari. Le pedate e le alzate della scala sono in marmo bianco carrara e i pianerottoli in palladiana.

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

(allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via delle Gavette 39 A, interno 3, piano secondo

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle informazioni richieste presso l'Ufficio Anagrafe Comune di Castenedolo (Brescia), via PEC, mi è stato risposto telefonicamente che l'esecutato residente in **** Omissis ****, risulta celibe.

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord est con il balcone sul distacco verso via delle Gavette;
- a nord ovest con il vano scala condominiale;
- a sud ovest con l'appartamento interno 4;
- a sud est con il distacco verso via delle Gavette;
- sopra con l'appartamento interno 5;
- sotto con l'appartamento interno 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	51,57 mq	62,57 mq	1	62,57 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	12,75 mq	12,75 mq	0,25	3,19 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				65,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 39 A (trentanove A) di via delle Gavette, contraddistinto con il numero interno 3 (tre) situato al piano secondo, è composto da sette locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- ingresso: 3,67 mq.;
- soggiorno con angolo cottura: 13,73 mq.;
- camera A: 9,40 mq.;
- camera B: 6,09 mq.;
- camera C: 7,16 mq.;
- bagno: 4,08 mq.;
- corridoio: 7,44 mq.

e da un balcone avente la superficie calpestabile scoperta di: 12,75 mq.

L'immobile ha una superficie convenzionale di 65,76 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 51,57 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50% e alla superficie del balcone al 25%.

(allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 327, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,30 Piano primo
Dal 16/07/1982 al 25/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 327, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,30

		Piano primo
Dal 25/11/1983 al 11/10/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 327, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,30 Piano primo
Dal 11/10/1984 al 06/08/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 327, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,30 Piano primo
Dal 06/08/1985 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 327, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano primo
Dal 29/09/2004 al 19/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 327, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano primo
Dal 19/05/2010 al 14/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 993, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano primo
Dal 14/08/2013 al 26/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 993, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano secondo
Dal 26/10/2017 al 31/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 993, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 271,14 Piano secondo

Il titolare catastale corrisponde a quello reale
(08_visura storico catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catastal e			
STA	24	993	7	5	A3	3	3,5 vani	68 mq	271,14 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 02/12/2025 (allegato 02_verbale di accesso), non è stata riscontrata la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (allegato 09_planimetria catastale)

Le difformità rilevate riguardano opere interne:

- la suddivisione del soggiorno con angolo cottura mediante tramezze per realizzazione della camera A;
- la suddivisione della camera mediante due tramezze per realizzazione della camera B e camera C e relativo corridoio di distribuzione.

Le difformità sono sanabili con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600,00 euro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Risulta interrotta la fase di finitura di lavori.

PARTI COMUNI

Il Regolamento disciplina i due caseggiati, il 39 A ove è situato l'immobile oggetto di perizia confinante con la strada e il 39 B a monte del precedente.

E' di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i comproprietari di un caseggiato quanto è comune per legge e per consuetudine a tutti i proprietari di un edificio civile (art.1117 codice civile).

- Per il caseggiato civico 39 A: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, il terrazzo di copertura della casa ad eccezione delle porzioni dei lastrici solari assegnati ai proprietari degli appartamenti interni 21 – 22 – 23 e 24, le intercapedini, la scala, la gabbia della scala e la relativa copertura, il vano con entro stante il serbatoio dell'acqua posto al piano del terrazzo di copertura, i due vani posti al piano del portico di cui uno adibito a custodia dei contatori energia elettrica e cassetto di distribuzione dei telefoni, nonché tutte quelle

parti ed installazioni necessarie all'uso comune, ad eccezione di quelle specificate alla lettera c) parti comuni ai due caseggiati.

Le parti comuni ai due caseggiati:

- a cisterna dell'acqua ubicata sotto il distacco antistante le botteghe (autobox) della casa civico 39 A, l'elettropompa per elevare l'acqua ai serbatoi posti sui terrazzi delle due case ed alcuni tratti delle tubazioni principali.
- il tratto del collettore delle acque bianche e nere, della lunghezza di circa m. 12, che raccorda la fogna privata a quella pubblica.
- l'impianto di riscaldamento a "termosifone" in ogni sua parte e precisamente: il locale caldaia sito al livello del piano portico del civico 39 A che comprende: la caldaia, le pompe, il bruciatore e l'impianto elettrico; la canna fumaria, la cisterna della nafta. Le tubazioni di mandata e ritorno dell'acqua calda dalla caldaia ai caseggiati sono indipendenti per ogni fabbricato e pertanto esse saranno comuni al caseggiato a cui appartengono.
- lo spiazzo antistante le botteghe (autobox) della casa civico 39 A, la scalinata esterna di accesso al civico 39 A comprese le aiuole; il portone, il portico, l'impianto dell'ascensore (vano di corsa, locale macchine, cabina e macchinari), il pianerottolo ed il corridoio del sesto piano oltre il piano del portico per consentire l'accesso a mezzo dell'ascensore al civico 39 B, il tutto costituente parti della casa segnata col civico 39 A.
- il muraglione di sostegno compreso tra i due caseggiati e precisamente quello su cui poggia la passerella d'accesso al civico 39 B che si trova sul prolungamento del corridoio comune al piano sesto della casa civico 39 A. Il muraglione è comune per il suo intero volume.

I millesimi dell'immobile oggetto di perizia sono:

generali: 34,50/1.000

scale: 16,50/1.000

ascensore: 16,50/1.000

riscaldamento: 36,70/977,100

(allegato 13_regolamento condominiale_Gavette 39 A - 39 B e allegato 14_informazioni da Amministratore Condominio)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento in discreto stato di conservazione e manutenzione, con finiture discrete come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a nord est e sud est;
- Altezza interna utile: 3,00 metri;
- Strutture verticali: struttura pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio;
- Solai: blocchi in laterizio e travetti in calcestruzzo
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate in bianco e fasce in grigio; angolo cottura con lavello in marmo grigio alla genovese e in bagno in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione interna: in tutti i locali piastrelle in graniglia alla genovese in varie colorazioni, eccetto il bagno piastrelle color cotto;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;

- Infissi esterni: le finestre con telaio in alluminio con vetro singolo, mentre nelle camere B e C dove la finestra è stata suddivisa in due, il serramento ha telaio in alluminio colore bianco con vetro doppio; le persiane sono in pvc colore verde;
- Infissi interni: porta di accesso in legno tamburato; le camere hanno porte in struttura lignea e pannelli vetrati il bagno ha porta in legno tamburato; nel corridoio è presente armadio a muro attrezzato con porte in legno.
- Bagno: Lavabo, w.c., bidet e box doccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia;
- Impianto gas: metano con accesso contatore dal balcone;
- Impianto riscaldamento: condominiale con sistema di emissione a pannelli radianti inseriti nella pavimentazione;
- Impianto acqua calda sanitaria: autonomo, con caldaia Sylber modello Devyl situata nel soggiorno con angolo cottura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Genova è risultato che nessuno è residente presso l'immobile in oggetto.
(Allegati 05_anagrafe)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/2004 al 26/10/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salati Armando	29/04/2004	12142	3321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/10/2004	47560	29234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Marsano	26/10/2017	3723	2953
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/11/2017	35172	25314
		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.

L'Atto di compravendita con cui **** Omissis **** acquistava l'immobile è inserito come allegato alla presente perizia.
(Allegato 07_atto di provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 06/11/2017
Reg. gen. 35173 - Reg. part. 5735
Quota: 1/1
Importo: € 119.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.500,00
Percentuale interessi: 4,05 %
Rogante: Notaio Carlo Marsano
Data: 26/10/2017
N° repertorio: 3724
N° raccolta: 2954

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/03/2025

Reg. gen. 8697 - Reg. part. 6927

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative reperite presso l'Agenzia del Territorio è stato appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,50% di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200). Sono previsti inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo viene effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

(allegato 06_ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato di via delle Gavette 39 A è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.29

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di via delle Gavette 39 A non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

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. L'immobile risulta agibile.

La scrivente si è basata sulla documentazione messa a disposizione dall'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova relativa all'immobile in oggetto, successivamente alla richiesta di accesso agli atti:

Il progetto relativo al fabbricato di via delle Gavette 39 A:

- Progetto 1087 del 1958 – approvato con ordinanza del Sindaco n.266 del 28/01/1959, variante al progetto approvato 683 del 05/03/1958.

- Il fabbricato di via delle Gavette 39 A in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è munito di decreto di abitabilità datato 4 gennaio 1962

Il progetto relativo all'immobile interno 3 di via delle Gavette 39 A:
- Progetto 6362 del 2004 – articolo 26 L.47/85

(allegato 10_progetto edilizio)

_Difformità

Le difformità rilevate riguardano opere interne:

- la suddivisione del soggiorno con angolo cottura mediante tramezze per realizzazione della camera A;
- la suddivisione della camera mediante due tramezze per realizzazione della camera B e camera C, con il frazionamento della finestra e relativo corridoio di distribuzione.

_Regolarizzazione delle difformità

Considerato che le difformità dal progetto 6362 del 2004 – articolo 26 L.47/85, sono postume al 1 gennaio 2005, potranno essere regolarizzate con una CILA (clausola residuale) ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/2001 (interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata) dove al comma 5 "la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro".

Si rileva che le camere B e C presentano superficie rispettivamente di 6,09 mq. e 7,16 mq. inferiori a quanto stabilito dal DM 5 luglio 1975, dimensione minima camere di 9 mq., pertanto, si suggerisce un'interlocuzione con gli uffici comunali e con la ASL, per una richiesta in deroga alla norma.

Il costo della regolarizzazione potrà essere quindi:

- onorari professionali per la redazione della pratica: 600,00 euro;
- tariffa di istruttoria al Comune di Genova: 33,70 euro;
- sanzione: 1.000,00 euro.

Il costo di regolarizzazione previsto è di circa 1.633,70 euro

_Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi.

La scrivente precisa che, quanto contenuto nella presente relazione, è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Effettuate le necessarie verifiche tecniche e le consultazioni, presso gli uffici competenti, spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale

della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.7562

(allegato 11_APE 11_APE_486_2026_7562.pdf.p7 - allegato 12_ricevuta protocollo Regione_APE_2026_486)

L'attestato, con il codice identificativo n. 072026486, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 216,30 kWh/mq anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della muratura perimetrale e la sostituzione parziale dei serramenti, può essere raggiunta la classe F con un EPgI,nren di 145,73 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di 11 anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.650,00

Dalle informazioni fornite dallo Studio Curreli Amministrazioni Immobiliari, Amministratore del Condominio via delle Gavette 39 A in Genova, si riporta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa 1.600,00 euro (salvo conguaglio);
- le spese condominiali non pagate dell'immobile, risultano essere di 6.268,54 euro;
- alla data di redazione della perizia, ci sono spese straordinarie già deliberate nel corso dell'assemblea di novembre 2025, per asfaltatura di area comune di civici 39 A e 39 B per l'ammontare di 1500 euro + IVA (vedere verbale in allegato 14);
- i millesimi dell'immobile oggetto di perizia sono:
generali: 34,50/1.000

scale: 16,50/1.000
ascensore: 16,50/1.000
riscaldamento: 36,70/977,100

(allegato 14_informazioni da Amministratore Condominio)

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 delle Gavette 39 A, interno 3, piano secondo
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Staglieno, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 39 A di via delle Gavette, contraddistinto con il numero di interno 3, al piano secondo, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, un corridoio e un balcone. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 65,76 metri quadrati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 993, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.318,66
La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.
Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.
Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, e quella del balcone al 25%, cioè pari a 65,76 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.
La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2025.
L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo economico" Zona Periferica/GAVETTE-TRENSASCO-CIMITERO DI STAGLIENO AAB.A (V.PIACENZA-V.DELLE GAVETTE)
con codice di zona D05, Microzona catastale n.59; Abitazioni di tipo economico: valori da un minimo di 570 €/mq. ad un massimo di 840 €/mq. (allegato 16_valori OMI).

I valori OMI sopraenunciati, possono risultare non sempre adeguatamente dimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di un altro borsino immobiliari nazionale, il "Borsino immobiliare.it" (tabella A

in allegato 16_tabelle stima).

I valori sono stati poi confrontati con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, sono state eseguite le opportune verifiche presso il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Aste giudiziarie.it dove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova ed è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 780,00 euro.

Il valore ottenuto di 780,00 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 16_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 1,02

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$780,00 \text{ €/mq.} \times 1,02 = 795,60 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 65,76 metri quadrati risulta essere:

$$795,60 \text{ €/mq.} \times 65,76 \text{ mq.} = 52.318,66 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via delle Gavette 39 A, interno 3, piano secondo	65,76 mq	795,60 €/mq	€ 52.318,66	100,00%	€ 52.318,66
Valore di stima:					€ 52.318,66

Valore di stima: € 52.318,66

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.233,00	€

Valore finale di stima: € 47.500,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$52.318,66 \text{ €} \times 0,95 = 49.702,73 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale (600€) ed edilizia (1.633,70 €) che ammontano a 2.233,70 euro:

$$49.702,73 \text{ €} - 2.233,70 \text{ €} = 47.469,03 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a 47.500,00 €

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 11/05/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_GE_Perizia_versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale accesso
- ✓ Foto - 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_planimetria restituzione grafica
- ✓ Altri allegati - 05_anagrafe
- ✓ Altri allegati - 06_ispezione ipotecaria.pdf
- ✓ Atto di provenienza - 07_atto di provenienza

- ✓ Visure e schede catastali - 08_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 09_planimetria catastale
- ✓ Concessione edilizia - 10_progetto edilizio
- ✓ Altri allegati - 11_APE_486_2026_7562.pdf
- ✓ Altri allegati - 12_ricevuta protocollo Regione_APE_2026_486
- ✓ Altri allegati - 13_regolamento condominiale_Gavette 39A e 39B
- ✓ Altri allegati - 14_informazioni da Amministratore Condominio
- ✓ Altri allegati - 15_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 16_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 17_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via delle Gavette 39 A, interno 3, piano secondo
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Staglieno, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 39 A di via delle Gavette, contraddistinto con il numero di interno 3, al piano secondo, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, un corridoio e un balcone. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 65,76 metri quadrati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 993, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: - Il fabbricato di via delle Gavette 39 A è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.29 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di via delle Gavette 39 A non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 47.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via delle Gavette 39 A, interno 3, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 993, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	65,76 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Risulta interrotta la fase di finitura di lavori.		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Staglieno, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 39 A di via delle Gavette, contraddistinto con il numero di interno 3, al piano secondo, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, un corridoio e un balcone. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 65,76 metri quadrati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
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 concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 06/11/2017

Reg. gen. 35173 - Reg. part. 5735

Quota: 1/1

Importo: € 119.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.500,00

Percentuale interessi: 4,05 %

Rogante: Notaio Carlo Marsano

Data: 26/10/2017

N° repertorio: 3724

N° raccolta: 2954

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/03/2025

Reg. gen. 8697 - Reg. part. 6927

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura