

ALLEGATO 1

Relazione di stima formato privacy



TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 258/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
XXXXXXXXXXXXXXXXX.
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 11



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 258/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.105,45	11



INCARICO

All'udienza dell'11/09/2025, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2025 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, scala Sx, interno 10, piano 5

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio IV Media Val Bisagno nel quartiere di Staglieno - al quinto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 39 di Via Delle Gavette, contraddistinta dall'interno 10 della scala "Sx".

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in una zona decentrata della città, caratterizzata da una forte urbanizzazione e vicina a servizi e infrastrutture, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni '50 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Gavette, 39, scala Sx, interno 10, piano 5 -.

TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: altra unità immobiliare;
- a est: muro perimetrale prospiciente Via Delle Gavette;
- a sud: altra unità immobiliare – vano scala condominiale;
- a ovest: muro perimetrale prospiciente distacco a verde.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	3,10 m	5
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	24	491	39	5	A3	3	3	48 mq	232,41 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione consta di numero sei piani fuori terra - comprensivi del terreno -, aventi destinazione d'uso residenziale ad eccezione del livello terreno dove trovano posto alcuni locali commerciali.

L'edificio oggetto di analisi ha struttura portante reticolare costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.



Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette presumibilmente realizzate in materiale latero-cemento tipiche dell'epoca.

La copertura risulta essere di tipo piano praticabile.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente alla fine degli anni '50 -, contraddistinti da elementi semplici e lineari rifiniti in tinta.

Internamente l'immobile è servito da tre vani scala - accessibili tramite l'atrio - privi di ascensore ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia (citofonico, allaccio alla rete di distribuzione del gas, elettrico, fognario, idrico e termico).

L'atrio di ingresso - dotato di portone in legno e vetro -, è pavimentato in graniglia, le scale hanno pedate in marmo ed alzate in ardesia e ballatoi anch'essi ultimati in piastrelle di graniglia. Le pareti sono ultimate con coloritura.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è scadente. Sulle pareti delimitanti l'atrio di ingresso, sono stati accertati alcuni fenomeni fessurativi.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al quinto piano del fabbricato ed è composta da ingresso - soggiorno dotato di angolo cottura, camera da letto e locale igienico, ed ha annesso altresì un balcone.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a est e ad ovest e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.00.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in alluminio, esterni in PVC, questi ultimi costituiti da persiane avvolgibili: stato conservativo discreto;
- porte interne in legno: stato conservativo discreto;
- pavimentazione costituita prevalentemente da parquet: stato conservativo discreto;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici: stato conservativo discreto;
- apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo discreto;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo;
- produzione dell'acqua calda: autonoma.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

A detta unità - come evincibile attraverso la disamina dell'atto di provenienza - è annesso il diritto di uso esclusivo e perpetuo (calpestio) della porzione di terrazzo soprastante l'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi attualmente risulta libera (occupata di fatto dall'esecutato e dal fratello **XXXXXXXXXXXXXX**).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 09/08/2006	XXXXXXXXXXXXXX				



		Marla Paola Cola	09/08/2006	11069	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/08/2006	42277	25725
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 28/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 05/03/2008
Reg. gen. 7139 - Reg. part. 1567
Quota: 1/1
Importo: € 150,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx.
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Capitale: € 75,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/07/2025
Reg. gen. 26683 - Reg. part. 21129
Quota: 1/1
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx



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.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio visura del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 394/57 e successivo progetto di variante n. 76/1958 approvati rispettivamente con ordinanze del Sindaco n. 1981 del 22/07/1957 e n. 1432 del 20/05/1958.

All'interno del fascicolo in discorso sono stati rinvenuti altresì alcuni verbali redatti dalla "Ripartizione Ispettorato Edilizio", con cui venivano contestate una serie di violazioni all'impresa costruttrice e con cui si proponeva di conciliare le contravvenzioni comminate, con delle penali economiche.

Con espresso riferimento all'unità di cui trattasi in data 16/03/2011 è stata presentata una CAA "per opere interne".

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare presenta lievi difformità, ascrivibili alla mancata realizzazione delle spalline delimitanti l'antibagno.

In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle difformità suddette, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite, ritiene che si renderà necessaria l'esecuzione delle opere edili in discorso, ammontanti con buona approssimazione ad €. 700,00.

Per quanto concerne la situazione catastale dell'unità, a seguito del confronto tra lo stato attuale della stessa e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, quest'ultima non risulta conforme, in quanto non riporta l'intervenuta realizzazione delle opere previste in seno alla CAA sopraindicata, ovvero la realizzazione delle spalline delimitanti l'antibagno.

Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 700,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (€. 70,00 tributi catastali) delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con Decreto prot. n. 286 28/01/1959.

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: € 2.777,85

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la missiva pervenuta tramite mail allo scrivente in data 19/12/2025 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 39 di Via Delle Gavette e successiva conversazione telefonica intercorsa, la situazione contabile dell'unità corrente evidenzia un debito ammontante ad €. 2.777,85.

L'Amministrazione suddetta ha trasmesso altresì un excursus di una vertenza attualmente in corso che, ad ogni buon conto, si allega alla presente.

Le spese annue ammontano a circa € 1.000,00.

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, scala Sx, interno 10, piano 5
 L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio IV Media Val Bisagno nel quartiere di Staglieno - al quinto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 39 di Via Delle Gavette, contraddistinta dall'interno 10 della scala "Sx". L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in una zona decentrata della città, caratterizzata da una forte urbanizzazione e vicina a servizi e infrastrutture, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni '50 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 491, Sub. 39, Zc. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 49.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via delle Gavette, 39, scala Sx, interno 10, piano 5	49,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 49.000,00

Valore di stima: € 49.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%



Spese condominiali insolute	2.777,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.666,00	€

Valore finale di stima: € 42.105,45

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc..

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

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 17/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pallavicini Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Gavette, 39, scala Sx, interno 10, piano 5
L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio IV Media Val Bisagno nel quartiere di Staglieno - al quinto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 39 di Via Delle Gavette, contraddistinta dall'interno 10 della scala "Sx". L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in una zona decentrata della città, caratterizzata da una forte urbanizzazione e vicina a servizi e infrastrutture, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni '50 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 491, Sub. 39, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 42.105,45



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 258/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.105,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via delle Gavette, 39, scala Sx, interno 10, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 491, Sub. 39, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	49,00 mq
Descrizione:	L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio IV Media Val Bisagno nel quartiere di Staglieno - al quinto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 39 di Via Delle Gavette, contraddistinta dall'interno 10 della scala "Sx". L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in una zona decentrata della città, caratterizzata da una forte urbanizzazione e vicina a servizi e infrastrutture, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni '50 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

