

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2024 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.367,25	14

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 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 Benedetto Brin, edificio 15, scala A, interno 14, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento, sito al terzo piano, senza ascensore, della scala A dell'edificio di via Benedetto Brin civ. 15 (Municipio V Valpolcevera), è composto da ingresso, cucina/tinello, camera e servizio igienico. Lo stabile, accessibile solo tramite scalinata, si trova nelle vicinanze della stazione Metro in un contesto cittadino dotato di negozi, bar, ristoranti oltre a servizi quali scuole ed impianti sportivi.

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

il sopralluogo è stato effettuato il 9 giugno 2025

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Benedetto Brin, edificio 15, scala A, interno 14, piano 3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'alloggio confina a sud con distacco condominiale est con distacco condominiale ed alloggio altra proprietà, a ovest con appartamento altra proprietà e a nord con vano scale ed altra proprietà. Sopra e sotto alloggi altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	40,50 mq	45,50 mq	1	45,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria catastale riferita all'alloggio è conforme a quanto rilevato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 537, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 40,00 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 537, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 286,63 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 537, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 286,63 Piano 3

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	36	537	34	4	A3	3	3 vani	50 mq	286,63 €	3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato dove è posto l'alloggio in oggetto presenta i fronti a valle, direzione sud-sud/ovest, in buono stato manutentivo, non si riscontrano lesioni ne ammaloramenti gravi, se non lo sfarinamento della tinta nel primo tratto di perimetro in elevazione a partire dal camminamento che lo delimita. In situazione peggiore versa il prospetto a monte, anche se gli ammaloramenti non sono a livello fessurativo, ma solo nel degrado del manto pittorico. Anche il lastricato, ad uso degli alloggi dello stabile, che forma la copertura, si rivela in stato di scarsa manutenzione.

L'ingresso allo stabile tramite la scala A, si trova nel cortile interno, questo è cinto da fronti che presentano sfogliature nella tinta, una scarsa manutenzione risulta anche quella prestata al portoncino di ingresso. Androne, vano scala e pianerottoli sono in buono stato conservativo, si notano però macchie ed annerimenti della tinta alla base delle pareti, le pedate dei gradini per la risalita sono nella porzione centrale leggermente convessi, consumati dall'utilizzo, ma lo stato generale del vano scale è buono.

L'alloggio è in discreto stato manutentivo, si rilevano opere manutentive quali la tinteggiatura degli ambienti, il rifacimento di pavimento, rivestimento, sanitari ed elemento riscaldante nel servizio igienico, i pavimenti sono dell'epoca di costruzione dello stabile, ma lucidati ed in buono stato manutentivo, si riscontrano solo lievi graffiature nella vernice che ricopre le cornici lignee che inquadrano le porte. Anche il portoncino di ingresso, non blindato ma con serrature di sicurezza, risulta in buono stato manutentivo. Calderina ed impianti, in ottimo stato, non necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'intero corpo di fabbrica dove si trova l'alloggio è un caseggiato di notevoli dimensioni, dalla morfologia composita. La forma dello stabile si può paragonare ad una lettera P, con una prima parte rettangolare, alla quale se ne attesta, in direzione sud, una seconda trapezoidale; a partire dalla linea di tangenza tra i due blocchi, all'interno della porzione a trapezio, vi è un vuoto, a guisa di cortile, al quale si accede per mezzo di un varco coperto, che risulta il proseguo del marciapiede che corre lungo il fronte ovest. Lo stabile ha tre numeri civici distinti, l'11 ed il 13 nel primo corpo rettangolare, ed il 15 all'interno del cortile suddetto, che ha come ingresso per le due scale (15A e 15B) due portoncini in alluminio e vetro. Il prospetto principale che affaccia ad ovest e la porzione a lui perpendicolare che contiene il varco per il cortile, sono trattate ad intonaco civile e tinta, ma possiedono elementi decorativi quali un bugnato di base ottenuto lavorando l'intonaco a guisa di ricorsi sovrapposti, che si sviluppa per tutta l'altezza del primo livello; al di sopra del bugnato, una cornice marcapiano lo separa dai livelli soprastanti, in cui l'intonaco non risulta lavorato se non dalle cornici che riquadrano le bucatore. Una porzione del blocco che contiene il varco per il cortile è più decorato del resto dei fronti in quanto presenta lesene frapposte tra le bucatore che ne scandiscono tre fasce verticali, la centrale più ampia e le laterali di dimensione inferiore. I fronti che guardano a nord, ad est e quelli all'interno del cortile sono semplicemente tinteggiati. Un ampio cornicione traguarda lo stabile che possiede copertura piana, calpestabile e scandita in porzioni di proprietà di alcuni alloggi. I sistemi oscuranti sono in parte persiane in parte avvolgibili, ma tutti cromaticamente simili.

Varcando il portone del civico 15A troviamo un primo vano di androne rettangolare nel quale aprono alcuni portoncini di accesso degli alloggi a piano terra, al fondo di tale ambiente tre gradini conducono ad un livello superiore, da cui parte la rampa di scale per la risalita. L'androne è pavimentato da una gettata di graniglia con tessere bianche che compongono dei disegni a tappeto, i gradini hanno la pedata e l'alzata in lastra unica di marmo Carrara bianco, stesso materiale adoperato per lo zoccolo di protezione, le pareti sono trattate nella pitturazione in maniera tale da avere due colorazioni distinte, ocra la prima porzione che dallo zoccolo sale per circa 170 centimetri, e la parte restante presenta colorazione bianca apposta su intonaco civile, come i soffitti. Salendo ai piani, i pianerottoli sono anch'essi pavimentati in graniglia, a gettata unica senza decori, la ringhiera di protezione è in ferro con corrimano ligneo, i portoncini di ingresso agli alloggi sono in legno, con cornice che li riquadra formata da semplici listelli in marmo Carrara bianco. Il vano scala è illuminato da una bucatore sul solaio di copertura della stessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile è una costruzione che risale agli anni '30, con struttura in calcestruzzo armato.

Entrando nell'alloggio dal vano scala condominiale ci si trova in un primo ampio ambiente di ingresso morfologicamente rettangolare, privo di bucatore sull'esterno; nella parete parallela a quella contenente il portoncino d'accesso vi sono due varchi che conducono uno, a destra, alla cucina, ed il secondo, a sinistra, ad un piccolo disimpegno che distribuisce al servizio igienico ed alla camera, il servizio igienico risulta frapposto tra i due vani camera e cucina. La cucina come il servizio igienico hanno entrambi, sulla parete di perimetro esterna a sud-est, una bucatore sotto forma di finestra, mentre l'affaccio della camera è a nord-est. I pavimenti dell'alloggio sono a gettata di graniglia con cornici a ridosso del perimetro, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato con cornici lignee tinteggiate di bianco, come le pareti, che li inquadrano, gli infissi esterni sono in PVC con vetri camera, i sistemi oscuranti sono persiane in legno verniciato. Il servizio igienico ha pavimento e rivestimento in gres porcellanato con disegno emulante il marmo, il rivestimento si sviluppa lungo le pareti per un'altezza di mt. 2, mentre il rivestimento della cucina è presente dietro il blocco di lavoro ed è in piastrelle di gres quadrate con colorazione emulante il cotto. Il riscaldamento è autonomo, con calderina per la produzione di acqua calda sanitaria e per alimentare i radiatori, in alluminio negli ambienti e termoarredo nel bagno. Gli impianti sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/09/2023
- Scadenza contratto: 07/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2005 al 16/03/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cola Maria Paola	17/03/2005	9072	6460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/03/2005	12695	7560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2022 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappetti Mario	16/03/2022	24899	15417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/03/2022	10581	7762
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Genova il 19/03/2005
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 2908
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Cola
Data: 17/03/2005
N° repertorio: 9073
N° raccolta: 6461
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 04/03/2025
Reg. gen. 6894 - Reg. part. 1001
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Cola
Data: 17/03/2005

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 28/06/2024

Reg. gen. 21958 - Reg. part. 17285

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona di PUC in cui il bene ricade è AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE (AR-UR).

Il Piano territoriale di coordinamento paesaggistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano.

Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA (URB).

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.

Riferite allo stabile dove è collocato l'alloggio in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie presso l'ufficio visure del Comune di Genova, poichè illeggibile in numero che lo rubbrica. L'epoca di costruzione risale agli anni trenta, permettendo quindi di considerarlo un fabbricato ante '67. Non risultano pratiche, sanatorie ne condoni riguardanti l'alloggio, che quindi morfologicamente è rimasto come all'epoca di costruzione dell'edificio.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.410,74

Si precisa che lo stabile non ha Regolamento Condominiale.

Ad oggi l'ammontare del debito con il Condominio è pari a 9.276,76 €

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 Benedetto Brin, edificio 15, scala A, interno 14, piano 3

Appartamento, sito al terzo piano, senza ascensore, della scala A dell'edificio di via Benedetto Brin civ. 15 (Municipio V Valpolcevera), è composto da ingresso, cucina/tinello, camera e servizio igienico. Lo stabile, accessibile solo tramite scalinata, si trova nelle vicinanze della stazione Metro in un contesto cittadino dotato di negozi, bar, ristoranti oltre a servizi quali scuole ed impianti sportivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 537, Sub. 34, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 27.755,00

Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso tra i 650 €/mq ai 850 €/mq.

Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla zona OMI D49-Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI), a cui appartiene il bene, per abitazioni di tipo economico, variano da 600 €/mq a 890 €/mq nel secondo semestre 2024. Ristringendo la ricerca, sempre sul sito della Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate nel primo trimestre 2025, in una zona compresa nel raggio di soli 300 mq da via B. Brin, si va da un min di 400 €/mq ad una max di 870 €/mq per la compravendita di un immobile di cat. A03.

Si ritiene, comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 610 €/mq in ragione della difficoltosa accessibilità dello stabile e del contratto d'affitto in essere, benché il suo stato manutentivo sia buono e la sua distribuzione interna razionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Benedetto Brin, edificio 15, scala A, interno 14, piano 3	45,50 mq	610,00 €/mq	€ 27.755,00	100,00%	€ 27.755,00
Valore di stima:					€ 27.755,00

Valore di stima: € 27.755,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 26.367,25

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 16/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barra Caracciolo Costantina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Geolocalizzazione
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Cartografia del Comune
- ✓ N° 6 Altri allegati - Urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria



- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 9 Foto



- ✓ N° 10 Altri allegati - APE
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di affitto

- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rendiconti condominiali



- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto conto condominiale (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Benedetto Brin, edificio 15, scala A, interno 14, piano 3

Appartamento, sito al terzo piano, senza ascensore, della scala A dell'edificio di via Benedetto Brin civ. 15 (Municipio V Valpolcevera), è composto da ingresso, cucina/tinello, camera e servizio igienico. Lo stabile, accessibile solo tramite scalinata, si trova nelle vicinanze della stazione Metro in un contesto cittadino dotato di negozi, bar, ristoranti oltre a servizi quali scuole ed impianti sportivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 537, Sub. 34, Zc. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: La zona di PUC in cui il bene ricade è AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE (AR-UR). Il Piano territoriale di coordinamento paesaggistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano. Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA (URB).

Prezzo base d'asta: € 26.367,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.367,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Benedetto Brin, edificio 15, scala A, interno 14, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 537, Sub. 34, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	45,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato dove è posto l'alloggio in oggetto presenta i fronti a valle, direzione sud-sud/ovest, in buono stato manutentivo, non si riscontrano lesioni né ammaloramenti gravi, se non lo sfarinamento della tinta nel primo tratto di perimetro in elevazione a partire dal camminamento che lo delimita. In situazione peggiore verso il prospetto a monte, anche se gli ammaloramenti non sono a livello fessurativo, ma solo nel degrado del manto pittorico. Anche il lastricato, ad uso degli alloggi dello stabile, che forma la copertura, si rivela in stato di scarsa manutenzione. L'ingresso allo stabile tramite la scala A, si trova nel cortile interno, questo è cinto da fronti che presentano sfogliature nella tinta, una scarsa manutenzione risulta anche quella prestata al portoncino di ingresso. Androne, vano scala e pianerottoli sono in buono stato conservativo, si notano però macchie ed annerimenti della tinta alla base delle pareti, le pedate dei gradini per la risalita sono nella porzione centrale leggermente convessi, consumati dall'utilizzo, ma lo stato generale del vano scale è buono. L'alloggio è in discreto stato manutentivo, si rilevano opere manutentive quali la tinteggiatura degli ambienti, il rifacimento di pavimento, rivestimento, sanitari ed elemento riscaldante nel servizio igienico, i pavimenti sono dell'epoca di costruzione dello stabile, ma lucidati ed in buono stato manutentivo, si riscontrano solo lievi graffiature nella vernice che ricopre le cornici lignee che inquadrano le porte. Anche il portoncino di ingresso, non blindato ma con serrature di sicurezza, risulta in buono stato manutentivo. Calderina ed impianti, in ottimo stato, non necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento, sito al terzo piano, senza ascensore, della scala A dell'edificio di via Benedetto Brin civ. 15 (Municipio V Valpolcevera), è composto da ingresso, cucina/tinello, camera e servizio igienico. Lo stabile, accessibile solo tramite scalinata, si trova nelle vicinanze della stazione Metro in un contesto cittadino dotato di negozi, bar, ristoranti oltre a servizi quali scuole ed impianti sportivi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		