

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cipriani Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2025 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro

Codice fiscale: 00651990582

Partita IVA: 00651990582

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

16154 - Genova (GE)

16154 - Genova (GE)

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>5</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>6</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>6</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>7</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>7</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>8</u>
<u>Vincoli ed oneri condominiali.....</u>	<u>8</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>8</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>11</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2025 del R.G.E.....</u>	<u>12</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00.....</u>	<u>12</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>13</u>

All'udienza del 03/10/2025, il sottoscritto Arch. Cipriani Roberto, con studio in Vico Indoratori, 4/3 - 16123 - Genova (GE), email r.cipriani@cernaia.it, PEC roberto.cipriani@archiworldpec.it, Tel. 337 264004, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2025 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 Merano, edificio 25, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Si tratta di un alloggio di tipo popolare situato in un edificio modesto che sorge lungo una via di forte traffico in una zona vetro industriale.

L'appartamento si articola intorno ad un ampio ingresso finestrato (alla genovese), da cui si accede a due camere, a un piccolo disimpegno che porta al bagno e ad un ripostiglio, ed a un'ampia cucina.

L'affaccio delle camere è sulla via Merano, mentre l'ingresso, bagno e la cucina affacciano su un distacco molto ampio e non incombente.

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 Merano, edificio 25, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 è presente e completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
16154 - Genova (GE)
[REDACTED]

16154 - Genova (GE)

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'alloggio confina a sud con la via Merano, a est con il vano scale e altro alloggio, a ovest parzialmente con altro alloggio e col cortile comune, a nord con cortile comune.

Il confine del piano superiore è un ambiente riscaldato (alloggio) e al piano inferiore confina con ambienti commerciali e atrio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,30 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda è stata calcolata secondo le norme di calcolo delle superfici catastali; la superficie netta è la superficie calpestabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/2004 al 10/01/2016		Catasto Fabbricati
	06/01/1965,	Sez. SEP, Fg. 55, Part.
		99, Sub. 8, Zc. 2
		Categoria A3
		Cl.5, Cons. 5
		Superficie catastale 88
	in regime di	mq
	separazione dei beni	Rendita € 593,93
		Piano 1

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari

Sede GENOVA (GE)

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 27359.1/2004 Reparto PI di GENOVA in atti dal
22/09/2004

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Dati di classamento			Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.				Consiste nza	Superfic ie catastal e				
SEP	55	99	8	2	A3	5	5	88 mq	593,93 €	1	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica agli atti.

PRECISAZIONI

Alla luce delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non emergono ulteriori aspetti meritevoli di precisazione.

PATTI

L'immobile è in comproprietà tra i coniugi separati e non sono noti altri patti tra gli stessi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è tra il medio e il corrente.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni ad eccezione di quanto previsto dal codice civile, e cioè sedimentazione su cui sorge l'edificio, scale. Non sono presenti cantine o locali sotto terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non ha servitù passive o attive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in muratura portante in pietra e affaccia sulla via Merano con il fronte principale. La manutenzione esterna non appare recente, anche se è disponibile sul sito dell'Edilizia Privata del Comune di Genova una CILAS per lavori da effettuarsi col Superbonus 110%.

Lo stesso confina quindi con la via Merano (Sud-Ovest), Via Monfalcone (Sud--Est), Vico Carlo Sperone (Nord-ovest) e il distacco da altri edifici a nord-est.

Le scale interne al momento dell'accesso sono in via di manutenzione, con rifacimento intonaco, pitturazione e impianto elettrico.

L'alloggio sottoposto a pignoramento è posto al primo piano, affaccia sulla via Merano e sul distacco sul retro. È esposto con due camere a Sud-Ovest (Via Merano), a Nord-Ovest col cortile comune, e da un lato col vano scale

e altro alloggio e dall'altro con altro alloggio avente accesso dal civico 27 di Via Merano, altra scala dello stesso edificio con accesso dall'esterno.

L'altezza interna utile è di cm 320.

I solai interpiano sono in struttura lignea con pattame e sottofondo.

La copertura dell'edificio è tetto inclinato e appare in buone condizioni di manutenzione.

Le pareti interne dell'alloggio sono in muratura di pietra, intonacate e pitturate.

Gli infissi interni sono in legno laccato; quelli esterni in PVC con doppio vetro; persiane in metallo.

I pavimenti sono in ceramica.

Il riscaldamento è autonomo così come l'acqua calda sanitaria, fornita da una calderina a gas.

Esiste l'impianto elettrico sottobraccio, ma non esiste certificazione dell'impianto.

L'alloggio non ha cantina, posto auto esclusivo ne altre pertinenze di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] ove è residente.

La signora è datrice di ipoteca.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/2004	[REDACTED]	Compravendita			
	nato a Genova il	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	Biglia Pietro	17/09/2004	21573	13740
	proprietario per quota	Trascrizione			
	1/2 diritto di	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	Ufficio provinciale	21/09/2004	44690	27359
	[REDACTED]	pubblicità immobiliare			
	Genova il	Registrazione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	proprietaria per quota				
	½ diritto di proprietà.				
	Codice Fiscale/P.IVA:				
	[REDACTED]				

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 10/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Verbale pignoramento immobili** derivante da Consuntivo spese condominiali
Iscritto a Genova il 15/05/2017
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 10484
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a concessione di mutuo
Iscritto a Genova il 12/08/2024
Reg. gen. 29126 - Reg. part. 4029
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Interessi: € 150.000,00
Rogante: Biglia Pietro
Data: 12/08/2024
[REDACTED]
N° raccolta: 4029

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 19/07/2025
Reg. gen. 28433 - Reg. part. 22529
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile sono a carico della procedura esecutiva; tali oneri non sono a carico dell'aggiudicatario e non risultano quantificabili in questa sede e non incidono sul valore di stima dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della documentazione reperita e delle verifiche svolte, l'immobile risulta regolarmente assentito sotto il profilo urbanistico ed edilizio e conforme alla normativa vigente alla data di redazione della presente perizia.

È in corso di validità una CILAS per manutenzione straordinaria Superbonus protocollo 18064/2022 del 24/11/2022

È stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 52307 del 25/11/2025 valida fino al 25/11/2035.

L'alloggio risulta in classe energetica G con EPgl,nren di 122,7647 kWh/m2anno

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio risulta edificato ante 1967 (probabilmente intorno agli anni 1930).

Non sono reperibili certificati di abitabilità o agibilità.

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.

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione grafica catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli condominiali.

Non tutte le rate delle spese di amministrazione ordinarie e straordinarie risultano pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Merano, edificio 25, interno 4, piano 1

Si tratta di un alloggio di tipo popolare situato in un edificio modesto che sorge lungo una via di forte traffico in una zona vetro industriale. L'appartamento si articola intorno ad un ampio ingresso finestrato (alla genovese), da cui si accede a due camere, a un piccolo disimpegno che porta al bagno e ad un ripostiglio, ed a un'ampia cucina. L'affaccio delle camere è sulla via Merano, mentre l'ingresso, bagno e la cucina affacciano su un distacco molto ampio e non incombente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 99, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 74.800,00

La stima è stata effettuata mediante metodo comparativo di mercato, basato sul confronto con valori unitari desunti da fonti ufficiali e di settore, quali le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e i valori medi di compravendita rilevati dall'Agenzia delle Entrate, opportunamente rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Ho tenuto in considerazione anche la presenza di servizi in zona, quali trasporti pubblico, scuole, negozi, fabbriche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Genova (GE) - Via Merano, edificio 25, interno 4, piano 1	88,00 mq	850,00 €/mq	€ 74.800,00	100,00%	€ 74.800,00
				Valore di stima:	€ 74.800,00

Valore di stima: € 74.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	860,70	€
Stato d'uso e di manutenzione	3.500,00	€
Altro	1.699,30	€

Valore finale di stima: € 65.000,00

La stima è stata effettuata mediante metodo comparativo di mercato, basato sul confronto con valori unitari desunti da fonti ufficiali e di settore, quali le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e i valori medi di compravendita rilevati dall'Agenzia delle Entrate, opportunamente rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Ai deprezzamenti è stato applicato un arrotondamento.

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 10/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cipriani Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Verifica CILAS (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione dell'immobile (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - planimetria rilievo (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - spese condominiali insolute (Aggiornamento al 28/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Merano, edificio 25, interno 4, piano 1

Si tratta di un alloggio di tipo popolare situato in un edificio modesto che sorge lungo una via di forte traffico in una zona vetro industriale. L'appartamento si articola intorno ad un ampio ingresso finestrato (alla genovese), da cui si accede a due camere, a un piccolo disimpegno che porta al bagno e ad un ripostiglio, ed a un'ampia cucina. L'affaccio delle camere è sulla via Merano, mentre l'ingresso, bagno e la cucina affacciano su un distacco molto ampio e non incombente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 99, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base della documentazione reperita e delle verifiche svolte, l'immobile risulta regolarmente assentito sotto il profilo urbanistico ed edilizio e conforme alla normativa vigente alla data di redazione della presente perizia. È in corso di validità una CILAS per manutenzione straordinaria Superbonus protocollo 18064/2022 del 24/11/2022 È stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 52307 del 25/11/2025 valida fino al 25/11/2035. L'alloggio risulta in classe energetica G con EPgl,nren di 122,7647 kWh/m2anno

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Merano, edificio 25, interno 4, piano 1
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento
	Identificato al catasto Fabbricati
	- Fg. 55, Part. 99, Sub. 8, Zc. 2,
	Categoria A3
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è tra il medio e il corrente.
Descrizione:	Si tratta di un alloggio di tipo popolare situato in un edificio modesto che sorge lungo una via di forte traffico in una zona vetro industriale. L'appartamento si articola intorno ad un ampio ingresso finestrato (alla genovese), da cui si accede a due camere, a un piccolo disimpegno che porta al bagno e ad un ripostiglio, ed a un'ampia cucina. L'affaccio delle camere è sulla via Merano, mentre l'ingresso, bagno e la cucina affacciano su un distacco molto ampio e non incombente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla signora [REDACTED] La signora è datrice di ipoteca.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 19/07/2025

Reg. gen. 28433 - Reg. part. 22529

Quota: 1/1

