

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungonelli Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 414/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 414/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Lungonelli Lucio, con studio in Via Longo, 7/1 - 16155 - Genova (GE), email ing.luciolungonelli@alice.it, PEC lucio.lungonelli@ingpec.eu, Tel. 335 483839, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 PIACENZA, edificio 23, interno 5, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento posto a piano terra, costituito da piccolo ingresso, camera, cucina, bagno e piccola dispensa.

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 PIACENZA, edificio 23, interno 5, piano T

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)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

a NORD: con interno 4 stesso civico

a EST: tramite muri perimetrali con distacco verso edificio adiacente

a SUD: con interno 5 civico 21 stessa via

a OVEST: con interno 5 civico 21 stessa via; con cavedio; con pianerottolo vano scale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano T
Dal 16/12/1998 al 17/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano T
Dal 17/10/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 4 vani Piano T
Dal 29/12/2003 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano T
Dal 21/03/2005 al 26/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano T
Dal 09/11/2005 al 20/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4 Superficie catastale 43 mq Rendita € 371,85 Piano T
Dal 26/02/2007 al 09/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

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	21	357	22	5	A3	4	4 vani	43 mq	371,85 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta occupato in normale stato d'uso per l'epoca di costruzione dell'edificio nel suo complesso. Necessita di opere di manutenzione straordinaria da parte di chi dovesse subentrare all'attuale occupante

l'alloggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: OVEST, il bagno ad est verso il cavedio

Altezza interna utile: 300 cm

Str. verticali: in muratura piena mista pietra e mattoni, in buono stato

Solai: in legno, in buono stato

Copertura: parte a terrazzo e parte a falde in medio stato di conservazione

Manto di copertura: in tegole di cotto in medio stato di conservazione

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni ed intonaco finito a tinta; il bagno in ceramica per h=210 cm.

Pavimentazione interna: in graniglia di semplice fattura e buono stato d'uso

Infissi esterni ed interni: in alluminio e vetrocamera doppia; il bagno in legno e vetrocamera singola

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V

Impianto idrico che alimenta il bagno e la cucina

Impianto termico autonomo con caldaia posizionata all'interno della cucina

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2018
- Scadenza contratto: 31/07/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il Contratto di Locazione, stipulato il 17/07/2018, concede in locazione l'immobile in oggetto alla Sig. ra **** Omissis **** nata a Novi Ligure il 11/07/1940 c.f. **** Omissis ****.

Tale Contratto ha la durata di tre anni e prorogato di diritto di due anni. Alla scadenza del periodo di proroga biennale (che è avvenuta il 31/07/2023), ciascuna parte aveva diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del Contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. Cosa che non risulta essere avvenuta. Pertanto il Contratto si è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni il 31/07/2025 e scadrà il 31/07/2027.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2003 al 21/03/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Massimo Di Paolo	12/12/2003	56721	20087
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2005 al 26/02/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Piero Biglia	21/03/2005	22580	14506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2007 al 18/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Beniamino Griffo	26/02/2007	41978	19667
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 18/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a Genova il 08/03/2007
Reg. gen. 10133 - Reg. part. 2529
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. Beniamino Griffo
Data: 26/02/2007
N° repertorio: 41979
N° raccolta: 19668

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Genova il 17/12/2025
Reg. gen. 43379 - Reg. part. 34101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto (vedi allegato "Estratto PUC Tav. 29") ricade in zona AR-UR : ambito di riqualificazione urbanistica

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'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti fatti presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, risulta essere stata rilasciata l'abitabilità n° 1003 del 12/09/1942.

L'immobile è conforme al Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato il 2/2/2004 n° 80 a seguito del Progetto depositato in Comune di Genova e rubricato al n° 5980 del 16/10/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

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 PIACENZA, edificio 23, interno 5, piano T
Appartamento posto a piano terra, costituito da piccolo ingresso, camera, cucina, bagno e piccola dispensa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.000,00
METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita, in considerazione anche del fatto che l'immobile oggetto di stima risulta locato. In particolare lo scarto considerato rispetto all'immobile di confronto A è stato di poco superiore al 20%, mentre rispetto all'immobile di confronto B è circa del 25%.
L'Osservatorio Immobiliare assegna una quotazione massima per la zona in oggetto pari a 1250 €/mq., mentre la minima risulta essere 840 €/mq. Pertanto, la quotazione scelta per la stima dell'immobile in oggetto, è nella media tra i due valori citati in considerazione dello stato attuale dell'immobile e per la vendita forzata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA PIACENZA, edificio 23, interno 5, piano T	43,00 mq	1.186,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
				Valore di stima:	€ 51.000,00

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 24/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungonelli Lucio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PIACENZA, edificio 23, interno 5, piano T
Appartamento posto a piano terra, costituito da piccolo ingresso, camera, cucina, bagno e piccola dispensa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto (vedi allegato "Estratto PUC Tav. 29") ricade in zona AR-UR : ambito di riqualificazione urbanistica



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 414/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PIACENZA, edificio 23, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 357, Sub. 22, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato in normale stato d'uso per l'epoca di costruzione dell'edificio nel suo complesso. Necessita di opere di manutenzione straordinaria da parte di chi dovesse subentrare all'attuale occupante l'alloggio.		
Descrizione:	Appartamento posto a piano terra, costituito da piccolo ingresso, camera, cucina, bagno e piccola dispensa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a Genova il 08/03/2007
Reg. gen. 10133 - Reg. part. 2529
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. Beniamino Griffo
Data: 26/02/2007
N° repertorio: 41979
N° raccolta: 19668

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Genova il 17/12/2025
Reg. gen. 43379 - Reg. part. 34101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura