

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Perona Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 416/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.735,17	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 25/11/2025, il sottoscritto Arch. Perona Giuseppe, con studio in Via Dei Sessanta, 13/8 - 16152 - Genova (GE), email kperona@libero.it, PEC giuseppe.perona@archiworldpec.it, Tel. 010 6513350, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUIGI BAILO 29/1 (Coord. Geografiche: 44.439186, 8.969429)

Appartamento sito in zona periferica della città di Genova, posto al piano terra in area residenziale privata con cantina, posto auto e giardino con accesso indipendente non collegato direttamente all'immobile. L'appartamento risulta così composto: ingresso, soggiorno, una camera da letto, cucina, bagno, piccolo disimpegno, ripostiglio e tre balconi scoperti.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUIGI BAILO 29/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

Nord: distacco su esterno;
Est: distacco su Via L. Bailo;
Ovest: appartamento int. 2 e distacco su esterno;
Sud: atrio vano scale e appartamento int. 2;
Sopra: unità abitativa int. 3;
Sotto: altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,90 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	12,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	Terra
Cantina	2,90 mq	3,20 mq	0,30	0,96 mq	0,00 m	S1
Giardino	17,40 mq	19,00 mq	0,10	1,90 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	9,30 mq	9,30 mq	0,35	3,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,78 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, risultando costituito oltre che dalla residenza anche da pertinenze quali cantina, giardino con accesso indipendente e posto auto scoperto, in natura potrebbe essere divisibile e frazionato in vendite separate, ma per dimensioni e caratteristiche locazionali del bene, la divisione, per altro onerosa, appare controproducente ai fini economici, risultante decisamente più appetibile per il mercato immobiliare nella sua intierezza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Graffato BAV/41, part 750-BAV/41, part 753
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Graffato BAV/41, part 750-BAV/41, part 753
Dal 01/01/1994 al 29/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Graffato BAV/41, part 750-BAV/41, part 753
Dal 29/10/1997 al 28/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Graffato BAV/41, part 750-BAV/41, part 753
Dal 28/04/2006 al 15/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Graffato BAV/41, part 750-BAV/41, part 753
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Graffato BAV/41, part 750-BAV/41, part 753
Dal 09/11/2015 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Graffato BAV/41, part 750-BAV/41, part 753

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BAV	41	737	1	5	A2	1	5 vani		661,06 €	S1 - T	Part 750 - Part 753	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (29/01/2026), non sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Difformità consistente, nello stato di fatto, nella demolizione della tramezza costituente il corridoio collegato con la zona ingresso e il soggiorno, al fine di realizzare un vano unico. La difformità riscontrata è

sanabile con quanto previsto dalle vigenti norme, consistente nella comunicazione al Comune di Genova con CILA terdiva ed adeguamento planimetrico catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile e le sue pertinenze, al momento del sopralluogo, appere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto Condominiale all'interno di un'area privata, il corpo di fabbrica di ubicazione presenta un unico ingresso allo stabile direttamente collegato con la Via L. Bailo, le parti comuni dell'edificio comprendono: atrio ingresso principale, vano scale, gas, acqua potabile, fognario, riscaldamento centralizzato compreso di acqua calda sanitaria, impianto televisivo e citofonico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale e per quanto riscontrato, non risultano ascrivibili all'immobile pignorato servitù passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti e platee in cemento armato.

Esposizione edificio: nord, est, sud, ovest.

Altezza interna utile: mt. 3,00.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato. Solai: in laterocemento con caldaia collaborante.

Copertura: piana a terrazzo. Manto di copertura: piastrelle per esterni.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate in muratura di laterizi con camera d'aria, pareti interne intonacate in laterizio.

Atrio d'ingresso allo stabile: pavimentazione in graniglia di marmo e marmo, lambrino in perline di legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Vano scale: struttura in c.a. con pedate e alzate in marmo e zoccolo battiscopa in marmo, lambrino in materiale acrilico tinteggiato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'appartamento pignorato si presenta nel suo insieme in buone condizioni conservative, ed è pertanto abitabile. è dotato di: - impianto citofonico con apriporta elettrico; - impianto elettrico non certificato con

quadro generale e interruttore salvavita in prossimità della porta di ingresso. - impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas metano in centrale termica, lo stesso impianto gestisce l'acqua calda sanitaria;

- porta caposcala con doppia serratura non di tipo blindato;
- I serramenti, per tutti i vani ad esclusione del bagno, sono portefinestre in legno con vetro singolo, nel locale bagno in alluminio con vetrocamera. Tapperelle di tipo manuale in plastica.
- Porte interne in legno di color noce scuro, alcune con inserti vetrati.

E' composto da: ingresso, soggiorno, camera da letto, cucina, bagno, piccolo disimpegno e ripostiglio. Altezza interna: per l'intero sviluppo dell'immobile è pari a mt. 3,00.

Le finiture interne dei singoli locali, sono le seguenti:

- Ingresso, soggiorno, camera, disimpegno e cucina: pavimento in parquet di tipo laminato, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura, zoccolo battiscopa in legno;
- Cucina: rivestimento in piastrelle di ceramica;
- Bagno: Pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica in resina, sanitari in ceramica (w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno), pareti e soffitti tinteggiati con idropittura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 29/01/2026 l'immobile risulta occupato unicamente dal debitore esecutato e non sono presenti contratti di locazione a terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1997 al 28/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'ERRICO	29/01/1997	224906	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/04/2006	**** Omissis ****	SENTENZA - ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale sede Genova	28/04/2006	1595	
		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 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 05/04/2024
Reg. gen. 11273 - Reg. part. 1449
Importo: € 28.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 01/09/2025
Reg. gen. 30267 - Reg. part. 4690
Importo: € 7.633,10
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 10/02/1997
Reg. gen. 3586 - Reg. part. 2415
- **Atto Giudiziario - Sentenza Traslativa**
Trascritto a Genova il 19/06/2006
Reg. gen. 37276 - Reg. part. 22386
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE il 14/11/2025

NORMATIVA URBANISTICA

- il Piano Urbanistico Comunale (PUC), tavola 39, classifica l'immobile in Ambito Territorio Urbano, zona AC-IU;
- risulta in zona FRANA QUIESCENTE nella carta dei vincoli geomorfologici del PUC; - non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dchiarato abitabile con decreto n° 1129 del 20/08/1970.

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 idrico.

La certificazione energetica (APE) sarà realizzata successivamente a seguito del sopralluogo per la presente perizia, in quanto dalla ricerca presso gli archivi Regionali (IRE LIGURIA) non risultano in essere certificazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

all'immobile oggetto di perizia sono ascrivibili i seguenti millesimi:
millesimi generali 102,040/1000;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile, risultando costituito oltre che dalla residenza anche da pertinenze quali cantina, giardino con accesso indipendente e posto auto scoperto, in natura potrebbe essere divisibile e frazionato in vendite separate, ma per dimensioni e caratteristiche locazionali del bene, la divisione, per altro onerosa, appare controproducente ai fini economici, risultante decisamente più appetibile per il mercato immobiliare nella sua intierezza.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUIGI BAILO 29/1

Appartamento sito in zona periferica della città di Genova, posto al piano terra in area residenziale privata con cantina, posto auto e giardino con accesso indipendente non collegato direttamente all'immobile. L'appartamento risulta così composto: ingresso, soggiorno, una camera da letto, cucina, bagno, piccolo disimpegno, ripostiglio e tre balconi scoperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 737, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Part 750 - Part 753

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

Valore di stima del bene: € 110.668,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA LUIGI BAILO 29/1	80,78 mq	1.370,00 €/mq	€ 110.668,60	100,00%	€ 110.668,60
				Valore di stima:	€ 110.668,60

Valore di stima: € 110.668,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.400,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 101.735,17



Nessuna.

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 20/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Perona Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 10/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - planimetria stato attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - analisi estimativa - OMI
- ✓ N° 22 Foto - materiale fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - stralci cartografici
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - autorizzazione di abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato ipotecario
- ✓ N° 1 Altri allegati - accettazione incarico e giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUIGI BAILO 29/1

Appartamento sito in zona periferica della città di Genova, posto al piano terra in area residenziale privata con cantina, posto auto e giardino con accesso indipendente non collegato direttamente all'immobile. L'appartamento risulta così composto: ingresso, soggiorno, una camera da letto, cucina, bagno, piccolo disimpegno, ripostiglio e tre balconi scoperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 737, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Part 750 - Part 753

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

Destinazione urbanistica: - il Piano Urbanistico Comunale (PUC), tavola 39, classifica l'immobile in Ambito Territorio Urbano, zona AC-IU; - risulta in zona FRANA QUIESCENTE nella carta dei vincoli geomorfologici del PUC; - non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali.

Prezzo base d'asta: € 101.735,17



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 416/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.735,17

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA LUIGI BAILO 29/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 737, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Part 750 - Part 753	Superficie	80,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile e le sue pertinenze, al momento del sopralluogo, appere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito in zona periferica della città di Genova, posto al piano terra in area residenziale privata con cantina, posto auto e giardino con accesso indipendente non collegato direttamente all'immobile. L'appartamento risulta così composto: ingresso, soggiorno, una camera da letto, cucina, bagno, piccolo disimpegno, ripostiglio e tre balconi scoperti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 29/01/2026 l'immobile risulta occupato unicamente dal debitore esecutato e non sono presenti contratti di locazione a terzi.		



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 05/04/2024
Reg. gen. 11273 - Reg. part. 1449
Importo: € 28.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 01/09/2025
Reg. gen. 30267 - Reg. part. 4690
Importo: € 7.633,10
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 10/02/1997
Reg. gen. 3586 - Reg. part. 2415
- **Atto Giudiziario - Sentenza Traslativa**
Trascritto a Genova il 19/06/2006
Reg. gen. 37276 - Reg. part. 22386
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE il 14/11/2025
Reg. gen. 38705 - Reg. part. 30372
Formalità a carico della procedura

