

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brignolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 455/2025 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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - viale carlo canepa, 16100, edificio 10, interno 2	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 455/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 22/12/2025, il sottoscritto Arch. Brignolo Andrea, con studio in Via San Luca, 3B - 16124 - Genova (GE), email brignolo.andrea@libero.it, Tel. 348 3641506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2025 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) - viale carlo canepa, 16100, edificio 10, interno 2

L'immobile, oggetto della procedura, si trova in viale Carlo Canepa:

Tale direttrice collega il centro della delegazione di Sestri Ponente con la parte collinare e con il vicino ospedale.

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di una palazzina di tre livelli oltre al piano terra. la stessa è composta da una zona ingresso, una camera con accesso a cortile nord, un locale destinato a servizio igienico, una cucina con accesso a cortile sud ed una seconda camera.

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) - viale carlo canepa, 16100, edificio 10, interno 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

**** Omissis **** è di stato libero, in quanto nubile.

CONFINI

L'immobile, per la sua configurazione planimetrica, confina:

a nord: con terrapieno sottostante via michele erede;

a est: con terrapieno sottostante Viale Carlo Canepa;

a sud: con rampa carrabile;

ad ovest con atrio civico 10, vano scale ed interno 1;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,90 m	t
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. sep, Fg. 56, Part. 539 - 154 - 155, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani
Dal 24/10/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. sep, Fg. 56, Part. 155-539-154, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 402,84 Piano t
Dal 09/11/2015 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. sep, Fg. 56, Part. 539-155-154, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq

	Rendita € 402,84 Piano t
--	-----------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
sep	56	154	3		A3	4	4 vani	80 mq	402,84 €		
sep	56	155			A3			mq			
sep	56	539			A3						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

non esistono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato ed in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto della relazione, si trova in viale carlo canepa nella delegazione di sestri ponente.

Si trova al piano terreno di una palazzina che si sviluppa su tre livelli oltre il piano terreno stesso.

L'appartamento presenta due fronti espositivi: uno a nord e l'altro a sud.

La palazzina risale ai primi anni del '900 e presenta una muratura in pietrame intonacata sui due lati.

Presenta soffitti ad altezza variabile che vanno dai 3.00 mt ai 2.36 del bagno.

Le pavimentazioni sono in ceramica in tutti gli ambienti.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in buona condizione di conservazione.

L'appartamento dispone di due cortili, uno a servizio di una camera e l'altro a servizio della cucina. Entrambi i cortili per ragioni morfologiche, rimangono sotto il livello stradale.

L'appartamento dispone di una caldaia a gas che assicura la produzione sia del riscaldamento che dell'acs.

Non esiste posto auto nè box.

Non esiste cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, 16100, EDIFICIO 10, INTERNO 2

L'immobile risulta occupato da:

**** Omissis **** - debitore esecutato

**** Omissis **** -

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1969 al 13/12/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/1969	177531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/12/2010 al 02/12/2025	**** Omissis ****	genova	17/04/1969	6273	
		vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2010	89064	
		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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a genova il 16/12/2010
Reg. gen. 40090 - Reg. part. 7965
Importo: € 160.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 107.000,00
Interessi: € 53.500,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a cuneo il 04/07/2025
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 3583
Importo: € 13.335,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo
Iscritto a roma il 28/11/2025
Reg. gen. 40958 - Reg. part. 6486
Importo: € 71.144,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto di vendita**
Trascritto a genova il 28/04/1969
Reg. gen. 8898 - Reg. part. 6370
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **atto di vendita**
Trascritto a genova il 16/12/2010
Reg. gen. 40089 - Reg. part. 27529
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a genova il 05/12/2025
Reg. gen. 41790 - Reg. part. 32834
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade, nella zonizzazione del PUC vigente, in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

In tale area sono ammesse le seguenti funzioni:

Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano

Pertanto l'immobile risulta con destinazione d'uso conforme alla normativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Presso il comune di Genova non risulta alcun numero di progetto relativo all'immobile sito in viale Carlo Canepa 10, così come non appare alcuna dichiarazione di abitabilità.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari presenti nello stabile non hanno costituito un condominio.

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) - viale Carlo Canepa, 16100, edificio 10, interno 2
L'immobile, oggetto della procedura, si trova in viale Carlo Canepa: Tale direttrice collega il centro della

delegazione di Sestri Ponente con la parte collinare e con il vicino ospedale. L'unità immobiliare si trova al piano terreno di una palazzina di tre livelli oltre al piano terra. la stessa è composta da una zona ingresso, una camera con accesso a cortile nord, un locale destinato a servizio igienico, una cucina con accesso a cortile sud ed una seconda camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 154, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 155, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 539, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 87.360,00

la stima valore/mq è desunta dall'interpolazione tra il valore medio (visto le condizioni generali del palazzo e dell'unità immobiliare) dei valori 2° semestre 2025 dell'Agenzia del Territorio e le proposte vendite nella zona su Immobiliare.it

La prima assegna un valore medio/mq pari ad € 1.045/mq e la seconda (sulla base di n. 3 immobili situati nella

stessa via) porta ad una media di € 1.140/mq

Pertanto $€ 1.045 + 1.140 / 2 = € 1.092 / \text{mq}$, valore che si assegna al cespite de quo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - viale carlo canepa, 16100, edificio 10, interno 2	80,00 mq	1.092,00 €/mq	€ 87.360,00	100,00%	€ 87.360,00
				Valore di stima:	€ 87.360,00

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 16/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brignolo Andrea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - viale Carlo Canepa, 16100, edificio 10, interno 2
L'immobile, oggetto della procedura, si trova in viale Carlo Canepa: Tale direttrice collega il centro della delegazione di Sestri Ponente con la parte collinare e con il vicino ospedale. L'unità immobiliare si trova al piano terreno di una palazzina di tre livelli oltre al piano terra. La stessa è composta da una zona ingresso, una camera con accesso a cortile nord, un locale destinato a servizio igienico, una cucina con accesso a cortile sud ed una seconda camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 154, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 155, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 539, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, nella zonizzazione del PUC vigente, in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. In tale area sono ammesse le seguenti funzioni: Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano. Pertanto l'immobile risulta con destinazione d'uso conforme alla normativa.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 455/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - viale carlo canepa, 16100, edificio 10, interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 154, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 155, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 539, Categoria A3	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato ed in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della procedura, si trova in viale Carlo Canepa: Tale direttrice collega il centro della delegazione di Sestri Ponente con la parte collinare e con il vicino ospedale. L'unità immobiliare si trova al piano terreno di una palazzina di tre livelli oltre al piano terra. la stessa è composta da una zona ingresso, una camera con accesso a cortile nord, un locale destinato a servizio igienico, una cucina con accesso a cortile sud ed una seconda camera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** - debitore esecutato **** Omissis **** - **** Omissis ****		