

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 311/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.536,25</b> .....	12

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sergio Piombelli, 4, interno 6

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova – Municipio V Val Polcevera nel quartiere di Rivarolo - al secondo piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 4 di Via Sergio Piombelli, contraddistinta dall'interno 6.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente ai primi del '900 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sergio Piombelli, 4 interno 6

## TITOLARITÀ



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: terreno mappale n. 84;
- a est: muro perimetrale dividente l'unità corrente dal fabbricato civico n. 6 di Via Sergio Piombelli e mappali n. 96 e 98;
- a sud: muro perimetrale prospiciente Via Sergio Piombelli;
- a ovest: vano scala condominiale.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,78 m	2
Area esterna	134,00 mq	134,00 mq	0,05	6,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,70 mq</b>		

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	36	85	13	4	A4	4	6	99,00 mq	371,85 €	2	87

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è mediamente discreto, eccezion fatta per il locale di sgombero entrostante l'area di pertinenza di detta unità, che versa in pessime condizioni, così come l'area circostante, interessata dalla presenza di una vegetazione diffusa ed incolta.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in PVC vetrocamera esterni in alluminio, questi ultimi costituiti da persiane ad ante: stato conservativo discreto;

- porte interne in legno: stato conservativo discreto;
  - pavimentazione costituita da elementi in marmo e piastrelle: stato conservativo buono;
  - **finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e dell'angolo cottura entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici:** stato conservativo discreto;
  - apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo discreto;
  - impianto elettrico: sottotraccia;
  - impianto di riscaldamento: autonomo;
  - **produzione dell'acqua calda:** autonoma.
- Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione consta di numero cinque piani fuori terra, aventi destinazione d'uso residenziale. L'edificio oggetto di analisi ha struttura portante realizzata con murature perimetrali in elementi lapidei allettati con malta cementizia – rivestite sia internamente che esternamente – tramite intonaco di finitura presumibilmente a base calce prive di camera d'aria. Le pareti portanti di spina interne risultano – presumibilmente – realizzate con le medesime modalità. I solai presumibilmente furono realizzati con struttura portante costituita da travi di legno ed impalcati di tavole. L'edificio in discorso ha copertura di tipo piano praticabile. Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva, caratterizzate da elementi semplici e lineari. Internamente l'immobile è servito da un vano scala privo di ascensore ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia (citofonico, allaccio alla rete di distribuzione del gas, elettrico, fognario, idrico, etc;). L'atrio di ingresso - dotato di portone in metallo e vetro -, è pavimentato con elementi in graniglia, le scale hanno pedate ed alzate in marmo e ballatoi in graniglia. Le pareti sono ultimate con un materiale a spessore. Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al secondo piano del fabbricato ed è composta da ingresso - soggiorno, cucina, due camere da letto, locale igienico e ripostiglio oltre ai disimpegni. A detta unità è annessa altresì un'area esterna di pertinenza, con entrostante un volume adibito a locale di sgombero. L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a sud e a nord e gode di buona illuminazione naturale, l'altezza interna è pari mediamente a mt. 2.95.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1999 al 16/12/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero Biglia	28/09/1999	10952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/12/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Ferrari	16/12/2005	13553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		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 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 21/04/2008

Reg. gen. 14141 - Reg. part. 2799

Quota: 1/1

**Importo: € 230.000,00**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 29/07/2024

Reg. gen. 26481 - Reg. part. 20878

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Pur non essendo provvisto del "decreto di abitabilità", l'edificio non risulta carente sotto questo profilo, in quanto costruito precedentemente all'anno "1934", anno di emanazione del "Regio decreto" (e successive modifiche ed integrazioni) che regola la normativa.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria né, tantomeno, pratiche edilizie successive.

Per quanto concerne la situazione catastale dell'unità, tramite la disamina del certificato catastale, si evince che in data 22 giugno 2007 - pratica n. GE0245161 - è stata presentata ed in inserita agli atti una denuncia di variazione con causale riconducibile ad "AMPLIAMENTO - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA".

Per quanto concerne "l'ampliamento" verosimilmente trattasi del locale w.c. preesistente, nonché del manufatto entrostante l'area di pertinenza dell'unità di cui trattasi.

Attesa la mancata predisposizione e successiva presentazione di apposite pratiche edilizie, a seguito del confronto tra lo stato attuale dell'immobile e le planimetrie catastali agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, risalenti rispettivamente al 29 dicembre 1939 (originaria e/o d'impianto) e 22 giugno 2007 (attuale), risulta incontrovertibilmente che all'unità in esame sono state apportate modifiche significative, in mancanza della presentazione di progetti idonei presso i pubblici uffici.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituiti dalle schede planimetriche sopraindicate - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dei locali oggetto di analisi risulta difforme dalla rappresentazione (grafica) originaria disponibile. Tali anomalie sono ascrivibili:

- è stata predisposta una differente compartimentazione interna, ottenuta attraverso la demolizione e ricostruzione di alcune tramezze, realizzato un servizio igienico in luogo del locale w.c. preesistente il quale, peraltro, è stato fatto oggetto di ampliamento. Infine, all'interno dell'area di pertinenza dell'unità è stato realizzato un manufatto adibito a locale di sgombero.

In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle difformità suddette, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite, ritiene che si renderà necessario procedere alla demolizione dell'ampliamento del locale w.c. preesistente, nonché del manufatto realizzato sull'area esterna di pertinenza. L'ammontare complessivo del valore delle opere di cui sopra, può stimarsi con buona approssimazione in €. 10.000,00.

Per quanto concerne le difformità riscontrate all'interno dell'unità, si renderà necessario l'espletamento delle

seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 1.500,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (diritti di segreteria circa €. 35,00 - €. 70,00 tributi catastali) delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.783,27

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la missiva pervenuta tramite mail allo scrivente in data 14/01/2025 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4 di Via Sergio Piombelli, la situazione contabile dell'unità corrente nei confronti del condominio, evidenzia un debito scaduto pari ad €. 3.783,27.

Le spese annue per l'esercizio ordinario 2025 ammontano a circa €. 1.000,00.

L'amministratrice dello stabile - dott.ssa Alessandra Martino - ha riferito verbalmente altresì che, allo stato, non vi sono ulteriori procedimenti legali in corso e non vi sono spese straordinarie già deliberate ancora da contabilizzare.

## 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 Sergio Piombelli, 4, interno 6.

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio V Val Polcevera nel quartiere di Rivarolo - al secondo piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 4 di Via Sergio Piombelli, contraddistinta dall'interno 6. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente ai primi del '900 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 85, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4, Graffato 87

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

**Valore di stima del bene: € 68.775,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Sergio Piombelli, 4, interno 6	91,70 mq	750,00 €/mq	€ 68.775,00	100,00%	€ 68.775,00
Valore di stima:					€ 68.775,00

**Valore di stima: € 68.775,00**

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	3800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€

**Valore finale di stima: € 48.536,25**

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risulta ubicato il bene è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

**Pertanto il valore dell'unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di**

parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.

**Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.**

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte **dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato** nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Genova, li 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pallavicini Luca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sergio Piombelli, 4, interno 6.  
**L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova** – Municipio V Val Polcevera nel quartiere di Rivarolo - al secondo piano - **dell'edificio contrassegnato dal civico numero 4 di Via Sergio Piombelli, contraddistinta dall'interno 6.** L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente ai primi del '900 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 85, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4, Graffato 87  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 48.536,25**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.536,25**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Sergio Piombelli, 4, interno 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 85, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4, Graffato 87	<b>Superficie</b>	91,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p><b>Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è mediamente discreto, eccezion fatta per il locale di sgombero entrostante l'area di pertinenza di detta unità, che versa in pessime condizioni, così come l'area circostante, interessata dalla presenza di una vegetazione diffusa ed incolta. Quali finiture presenta:</b> - serramenti interni in PVC vetrocamera esterni in alluminio, questi ultimi costituiti da persiane ad ante:stato conservativo discreto; - porte interne in legno:stato conservativo discreto; - pavimentazione costituita da elementi in marmo e piastrelle:stato conservativo buono; - finitura delle pareti e dei soffitti in <b>tinta, ad eccezione del locale igienico e dell'angolo cottura entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici:stato conservativo discreto;</b> - apparecchi igienici di tipo corrente:stato conservativo discreto; - impianto elettrico:sotto traccia; - impianto di riscaldamento:autonomo; - <b>produzione dell'acqua calda:autonoma.</b> Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio V Val Polcevera nel quartiere di Rivarolo - al secondo piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 4 di Via Sergio Piombelli, contraddistinta dall'interno 6. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente ai primi del '900 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.</b></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		