TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2026 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via G. Balbi Pliovera, 16100, edificio 8, interno 14, piano 5 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2026 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.780,55 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 12/05/2026, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 G. Balbi PIiovera, 16100, edificio 8, interno 14, piano 5

DESCRIZIONE

Appartamento composto da ingresso/soggiorno tre camere cucina e 2 servizi igienici.
Il fabbricato dove si trova l'alloggio in oggetto è ubicato in una zona centrale, nel quartiere di Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest), è adiacente all'area verde del parco di Villa Scassi, e dista meno di 50 metri da via Cantore dove sono presenti negozi, servizi e mezzi pubblici. In zona vi sono posti auto gratuiti lungo le pubbliche vie e parcheggi a pagamento a pochi isolati.

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

Il sopraluogo è stato effettuato in data 30 giugno 2026

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via G. Balbi PIiovera, 16100, edificio 8, interno 14, piano 5

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'alloggio confina a sud con affaccio su via G. Balbi Piovera, ad ovest con alloggio altra proprietà del civ. 6, a nord con cavedio condominiale ed alloggio altra proprietà, ad est con vano scala condominiale ed alloggio altra proprietà. Sopra alloggi altra proprietà. Sotto alloggi altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,85 mq	103,38 mq	1	103,38 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	5,36 mq	6,57 mq	0,25	1,64 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	105,02 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	105,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 40, Part. 137, Sub. 42, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani
Dal **09/11/2015** al **05/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 40, Part. 137, Sub. 42, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 832,79 Piano 5
Dal **05/08/2020** al **18/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 40, Part. 137, Sub. 42, Zc. 3 Categoria A3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 832,79 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	40	137	42	3	A3	4	7,5 vani	107 mq	832,79 €	5	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stabile nel quale si trova il bene in oggetto risulta esternamente in sufficiente stato conservativo. Non si rilevano lesioni gravi da compromettere la staticità dello stabile, ma l'intradosso di alcuni balconi presenti sul prospetto su via Balbi Piovera ed il fronte stesso in più punti, sia a livello della pubblica via che ai piani superiori presenta alcuni distacchi di intonaco di finitura. La pellicola pittorica del fronte risulta annerita da smog e polveri, situazione che denuncia un non recente ripristino del prospetto. In situazione migliore, per quanto riguarda l'intonaco di finitura, si trovano i fronti di dimensioni inferiori su via G.B.Boteri e quello ad esso parallelo . Il prospetto su via A. Issel, privo di ogni elemento di decoro non presenta ammaloramenti se non anch'esso annerito da smog.
In buone condizioni è l'androne ed il vano scala condominiale, anche qui non si rileva una recente manutenzione quale lucidatura dei pavimenti o ripristino delle tinteggiatura, ma non si rilevano gravi ammaloramenti nelle parti comuni.
L'alloggio si presenta in discrete condizioni manutentive. I pavimenti in gres presenti in cucina, soggiorno e servizi igienici, e quelli in parquet delle camere, si presume derivino da una recente ristrutturazione dell'alloggio, mentre la porzione a palladiana del corridoio e della graniglia presente nello sgabuzzino, sono presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, e comunque anch'essi in assai discreto stato manutentivo. Anche la tinteggiatura delle partizioni verticali e dei soffitti risultano in ottimo stato per un recente ripristino. Si segnala solo la sfogliatura della tinta nelle spallette delle portefinestre nelle porzioni esterne agli infissi.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le parti comuni dello stabile sono, oltre alla muratura di perimetro ed alle fondazioni sono androne e vano scale. Si precisa che fino al 21/07/2025 data di alienazione, l'alloggio del portinaio (al NCTF SEZ. SAM FG. 40 MAP. 137 SUB. 28) era di proprietà comune ai condomini.
L'edificio morfologicamente rettangolare, si trova circondato da percorsi carrabili e pedonali, esso presenta due civici di ingresso, con due scale distinte per accedere ai piani. Si sviluppa su n. 6 livelli fuori terra con fondi adibiti ad attività commerciali al livello strada ed alloggi ai livelli soprastanti. Il primo livello è un piano ammezzato, con bucature prive di poggioli, mentre gli alloggi ai livelli superiori sono dotati di balconi. La finitura dei primi due piani, terra ed ammezzato, è a bugnato, realizzato con la lavorazione a ricorsi orizzontali dell'intonaco di finitura. Sopra la cornice marcapiano che divide l'ammezzato dal secondo livello l'intonaco è civile e tinteggiato, senza lavorazioni a basso rilievo se non lesene che inquadrano le bucature con relative cornici a coronamento modanate e davanzali. I balconi rettangolari sono retti da mensole sagomate, sono arrotondati agli angoli e protetti da colonnine in cemento modanate sormontate da architrave. Infine un ampio cornicione corona lo stabile, e sopra di esso vi è il solaio piano di copertura, sul quale svettano solo i due volumi dei vani scale. Il portone di ingresso è in alluminio e vetro, ed apre su di un vano rettangolare al fondo del quale un gradino conduce ad un secondo ambiente, nuovamente rettangolare, dal quale parte la rampa di scale per la risalita, ed accanto ad essa vi è l'ascensore, protetto da gabbia metallica traforata come in uso all'epoca. L'androne è pavimentato con piastrelle di marmo Trani, e le pareti hanno un'alta boiserie realizzata con lastre dello stesso marmo, che appoggiano su zoccoletto di protezione, anch'esso in marmo ma di altra tonalità, e lo stesso marmo adoperato per lo zoccoletto si ritrova come cornice che finisce la boiserie; la parte restante di muratura è finita ad intonaco buccia d'arancia tinteggiata. I soffitti sono rasati e tinteggiati. Pedate ed alzate dei gradini sono a lastre uniche di marmo Carrara bianco, e piastrelle di Carrara bianco sono state usate nei pianerottoli. La ringhiera di protezione è in ferro, con corrimano in legno. Le pareti sono in intonaco a buccia d'arancia tinteggiate. I portoncini di accesso agli alloggi sono in legno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che contiene l'alloggio in oggetto ha struttura in setti murari in calcestruzzo armato.
L'appartamento ha come affaccio principale quello dato dalle bucature presenti sul fronte principale, che guarda su via G. Balbi Piovera, quindi a Sud. L'altezza interna all'alloggio è mt. 3.18. L'ingresso dal vano scala si pone circa sulla mezzeria trasversale del bene e da questo un percorso, in parte delimitato da pareti a guisa di corridoio ed in parte libero poiché facente parte della zona di soggiorno, attraversa longitudinalmente l'alloggio in direzione est-ovest aprendo, a sud, su quattro vani adiacenti, indicati come due camere, una cucina ed una terza camera, tutte affaccianti su via Balbi Piovera, il primo e l'ultimo ambiente, partendo dal portoncino di ingresso, con bucatura sotto forma di finestra affacciante sulla pubblica via, mentre i due ambienti compresi tra il prossimale ed il distale con affaccio sotto forma di porta finestra aprente sul balcone ad uso dell'alloggio; a nord troviamo un ripostiglio, la zona di soggiorno con finestra su cavedio e due servizi igienici, anch'essi affaccianti su cavedio. L'alloggio ha pareti e soffitti finiti con intonaco rasato e tinteggiato, la pavimentazione è realizzata nel percorso suddetto con pavimento a palladiana in marmo, con parquet nelle camere, e con piastrelle in gres nella cucina, nei servizi igienici e nella zona soggiorno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in anodizzato con vetri camera, i sistemi oscuranti sono persiane. Gli impianti sono sotto traccia, nell'alloggio è presente una calderina per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, gli elementi radianti sono termosifoni in alluminio. La porta d'accesso è blindata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA G. BALBI PIOVERA, 16100, EDIFICIO 8, INTERNO 14, PIANO 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/04/2004** al **29/12/2010**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	27/07/2005	36913	22324
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	01/04/2005	304	9
Dal **29/12/2010** al **09/09/2011**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	11/05/2011	16106	11091
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Genova	28/02/2011	566	9990
Dal **09/09/2011** al **08/10/2015**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Morello Aurelio	09/09/2011	131629	26679
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	16/09/2011	31036	21901
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **08/10/2015** al **08/10/2020**	**** Omissis ****	**Successione testamentaria di**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			08/10/2015		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	05/08/2020	22650	16405
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Genova	21/07/2020	236967	88888
Dal **08/10/2020** al **04/09/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Risso Luca	08/10/2020	4915	4260
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	20/10/2020	30084	21881
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non viene allegato l'atto di provenienza in quanto già presente in atti (vedi pag. 52 e 53 dell'allegato documentazione ipocatastale es.n.73.2026 depositato in data 20/03/2026 da parte procedente).

In data 30/09/2026 è stata regolarizzata la continuità delle accettazioni tacite in forza della trascrizione a Genova (Reg. gen. n. 3421 - Reg. Part. n. 26616) dell'atto di accettazione tacita di eredità del 08/10/2020 a firma Notaio Riso Luca (N. rep. 4915/4260) a favore di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 30/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
  Iscritto a Genova il 20/10/2020
  Reg. gen. 30085 - Reg. part. 4388
  Quota: 1/1
  Importo: € 204.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 102.000,00
  Interessi: € 102.000,00
  Percentuale interessi: 3,30 %
  Rogante: Notaio Risso Luca
  Data: 08/10/2020
  N° repertorio: 4916
  N° raccolta: 4261

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Genova il 16/09/2011
  Reg. gen. 31036 - Reg. part. 21901
  Quota: 1/4
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pubblicazione testamento**
  Trascritto a Genova il 24/05/2018
  Reg. gen. 17827 - Reg. part. 13525
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Riconoscimento di leggitima**
  Trascritto a Genova il 16/07/2020
  Reg. gen. 19520 - Reg. part. 14193
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Certificato di denuncia successione**
  Trascritto a Genova il 05/08/2020
  Reg. gen. 22650 - Reg. part. 16405
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Accettazione tacita di eredità**
  Trascritto a Genova il 20/10/2020
  Reg. gen. 29969 - Reg. part. 21783

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobile**
  Trascritto a Genova il 25/02/2026
  Reg. gen. 6285 - Reg. part. 4839
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Accettazione tacita di eredità**
  Trascritto a Genova il 30/09/2026
  Reg. gen. 34210 - Reg. part. 26616
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona di PUC in cui il bene ricade è AMBITO DI CONSERVAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO (AC-IU), inoltre rientra nell'ambito speciale San Benigno all'interno delle categorie delle reti infrastrutturali quale nodo infrastrutturale di progetto.
Il Piano territoriale di coordinamento paesaggistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano.
Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA (URB).

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 risultano agli atti dell'ufficio Visure del Comune di Genova pratiche edilizie riferite alla costruzione dell'immobile in cui si trova l'alloggio in oggetto, dalla lettura del regolamento di condominio si è rilevato che negli anni '20 del secolo scorso l'edificio era già esistente. In data 05/08/2020 è stata inoltrata istanza per opere interne ai sensi dell'art. 22 comma 1 L.R.16/2008 dove si regolarizzano alcune modifiche agli ambienti dell'alloggio: lo spostamento della cucina in uno degli ambienti affaccianti sul fronte principale, il rimpicciolimento del vano da essa occupato, a favore della latrina adiacente, per avere due servizi igienici nell'abitazione, inoltre fu denunciata la demolizione della parete divisoria tra l'ambiente soggiorno pranzo ed il corridoio di distribuzione adiacente. Venne quindi nuovamente accatastato il bene e trasmessa la denuncia di variazione all'ufficio del N.C.E.U. di Genova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attuale consistenza del bene è conforme con l'ultima istanza protocollata agli atti del Comune di Genova.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.622,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.243,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.296,00

Il debito nei confronti del condominio al momento della stesura della presente risulta pari a 3.568,00 € oltre a 1.296,00 per i lavori straordinari già deliberati.

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 G. Balbi Pliovera, 16100, edificio 8, interno 14, piano 5
  Appartamento composto da ingresso/soggiorno tre camere cucina e 2 servizi igienici. Il fabbricato dove si trova l'alloggio in oggetto è ubicato in una zona centrale, nel quartiere di Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest), è adiacente all'area verde del parco di Villa Scassi, e dista meno di 50 metri da via Cantore dove sono presenti negozi, servizi e mezzi pubblici. In zona vi sono posti auto gratuiti lungo le pubbliche vie e parcheggi a pagamento a pochi isolati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 137, Sub. 42, Zc. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 99.769,00
  Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il più probabile valore unitario o di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso tra i 1.000 €/mq ai 1.800 €/mq.
  Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferite al zona OMI C22-Semicentrale/CANTORE TU.A (V.N.D ASTE-V.MONTI-V.BALBI PIOVERA-VILLASCASSI-P.ZZA MONTANO), a cui appartiene il bene, per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, variano da 660 €/mq a 970 €/mq nel secondo semestre 2025.
Ristringendo la ricerca, sempre sul sito della Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate dal giugno 2025 al giugno 2026, in una zona compresa nel raggio di soli 100 mq da via Balbi Piovera, si va da un min di 625 €/mq ad una max di 1.390 €/mq per la compravendita di un immobile di cat. A03.
Si ritiene, comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 950 €/mq visto il suo ottimo stato manutentivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via G. Balbi Piovera, 16100, edificio 8, interno 14, piano 5	105,02 mq	950,00 €/mq	€ 99.769,00	100,00%	€ 99.769,00
				Valore di stima:	€ 99.769,00

Valore di stima: € 99.769,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

***Valore finale di stima:* € 94.780,55**

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 12/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barra Caracciolo Costantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Cartografia del comune
- ✓ N° 5 Altri allegati - Urbanistica
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - relazione opere interne
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Planimetria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria stato attuale
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità elenco
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di vendita portineria
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rendiconto
- ✓ N° 14 Altri allegati - Preventivo lavori straordinari
- ✓ N° 15 Altri allegati - estratto conto spese ordinarie
- ✓ N° 16 Altri allegati - estratto conto spese straordinarie
- ✓ N° 17 Altri allegati - Quotazioni omi
- ✓ N° 18 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via G. Balbi Pliovera, 16100, edificio 8, interno 14, piano 5
  Appartamento composto da ingresso/soggiorno tre camere cucina e 2 servizi igienici. Il fabbricato dove si trova l'alloggio in oggetto è ubicato in una zona centrale, nel quartiere di Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest), è adiacente all'area verde del parco di Villa Scassi, e dista meno di 50 metri da via Cantore dove sono presenti negozi, servizi e mezzi pubblici. In zona vi sono posti auto gratuiti lungo le pubbliche vie e parcheggi a pagamento a pochi isolati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 137, Sub. 42, Zc. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona di PUC in cui il bene ricade è AMBITO DI CONSERVAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO (AC-IU), inoltre rientra nell'ambito speciale San Benigno all'interno delle categorie delle reti infrastrutturali quale nodo infrastrutturale di progetto. Il Piano territoriale di coordinamento paesaggistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano. Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA (URB).

Prezzo base d'asta: **€ 94.780,55**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.780,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via G. Balbi Piovera, 16100, edificio 8, interno 14, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 137, Sub. 42, Zc. 3, Categoria A3	**Superficie**	105,02 mq
Stato conservativo:	Lo stabile nel quale si trova il bene in oggetto risulta esternamente in sufficiente stato conservativo. Non si rilevano lesioni gravi da compromettere la staticità dello stabile, ma l'intradosso di alcuni balconi presenti sul prospetto su via Balbi Piovera ed il fronte stesso in più punti, sia a livello della pubblica via che ai piani superiori presenta alcuni distacchi di intonaco di finitura. La pellicola pittorica del fronte risulta annerita da smog e polveri, situazione che denuncia un non recente ripristino del prospetto. In situazione migliore, per quanto riguarda l'intonaco di finitura, si trovano i fronti di dimensioni inferiori su via G.B.Boteri e quello ad esso parallelo . Il prospetto su via A. Issel, privo di ogni elemento di decoro non presenta ammaloramenti se non anch'esso annerito da smog. In buone condizioni è l'androne ed il vano scala condominiale, anche qui non si rileva una recente manutenzione quale lucidatura dei pavimenti o ripristino delle tinteggiatura, ma non si rilevano gravi ammaloramenti nelle parti comuni. L'alloggio si presenta in discrete condizioni manutentive. I pavimenti in gres presenti in cucina, soggiorno e servizi igienici, e quelli in parquet delle camere, si presume derivino da una recente ristrutturazione dell'alloggio, mentre la porzione a palladiana del corridoio e della graniglia presente nello sgabuzzino, sono presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, e comunque anch'essi in assai discreto stato manutentivo. Anche la tinteggiatura delle partizioni verticali e dei soffitti risultano in ottimo stato per un recente ripristino. Si segnala solo la sfogliatura della tinta nelle spallette delle portefinestre nelle porzioni esterne agli infissi.		
Descrizione:	Appartamento composto da ingresso/soggiorno tre camere cucina e 2 servizi igienici. Il fabbricato dove si trova l'alloggio in oggetto è ubicato in una zona centrale, nel quartiere di Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest), è adiacente all'area verde del parco di Villa Scassi, e dista meno di 50 metri da via Cantore dove sono presenti negozi, servizi e mezzi pubblici. In zona vi sono posti auto gratuiti lungo le pubbliche vie e parcheggi a pagamento a pochi isolati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009