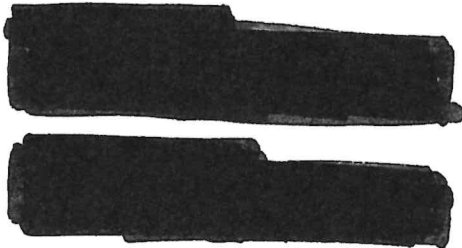

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardina Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2025 del R.G.E.

contro



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 | 4 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni..... | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli | 6 |
| Normativa urbanistica | 6 |
| Regolarità edilizia | 6 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 7 |
| Stima / Formazione lotti | 7 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico..... | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2025 del R.G.E. | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.446,00 | Errore. Il segnalibro non è definito. |

INCARICO

All'udienza del 11/08/2025, il sottoscritto Geom. Giardina Fabio, con studio in Via Montevideo 15/6 - 16129 - Genova (GE), email info@geometrapiardina.it, PEC geometrapiardina@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/08/2025 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 Lamberto Loria 261, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno 4, posto al piano secondo del caseggiato sito in Genova - municipio bassa val Bisagno - Via Lamberto Loria civico 261 (vedi foto), composto da ingresso, cucina, due camere, soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio e annesso balconate (planimetria allegato A).

Caratteristiche della zona: semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, poco servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità, sufficientemente servita da trasporto pubblico, con insufficienti zone di parcheggio.

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-est) a circa km. 2 - stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa Km. 3

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 Lamberto Loria 261, interno 4, piano 2

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:



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

CONFINI

Nord: con distacco su area a verde;

Est: parte con vano scala condominiale, parte con altra abitazione;

Sud: affaccio sulla pubblica via;

Ovest: con altra abitazione;

sopra: con altro piano;

sotto: con altro piano.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|---------|
| Abitazione | 70,00 mq | 86,00 mq | 1 | 86,00 mq | 2,90 m | secondo |
| balcone coperto | 18,00 mq | 18,00 mq | 0,40 | 7,20 mq | 2,90 m | secondo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 93,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 93,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al riguardo, si richiama la visura catastale storica relativa all'immobile, allegata alla presente (allegato A).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| GED | 34 | 1550 | 214 | 1 | A4 | 3 | 5,5 | 86 mq | 397,67 € | 2 | |

Esecuzione R.G.E. 269/2025

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (Allegato A).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di analisi è situato al primo secondo dell'edificio, rispetto al portone di accesso principale. L'alloggio presenta una distribuzione interna razionale e si trova in buono stato di conservazione, risultando dotato di tutti gli impianti essenziali per l'uso abitativo. La collocazione e l'affaccio garantiscono un adeguato livello di tranquillità e luminosità. Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Allegato H).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale, con accesso principale dalla pubblica Via Lamberto Loria civico 261. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, è un enorme complesso residenziale situato sulle alture tra Marassi e Quezzi.

Costruito tra il 1956 e il 1968, è un'icona dell'architettura moderna, soprannominato "Biscione" per la sua forma sinuosa che si adatta alla collina

Le facciate sono lisce, rifinite con intonaco civile tinteggiato, in ottimo stato di conservazione. La struttura portante è in cemento armato, con copertura piana.

Il civico 261 è internamente servito da un'unica scala condominiale, in buone condizioni manutentive, ed è dotato di ascensore ed impianto citofonico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

per quanto potuto verificare non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

Infissi: interni in legno, esterni in alluminio dotati di avvolgibili, il tutto in buono stato;

Pavimenti: piastrelle graniglia;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: centralizzato; ACS boiler;

Apparecchi igienici: di tipo corrente in buono stato;

Rubinerie: di tipo corrente in buono stato;

Rivestimenti: cucina e bagno in piastrelle;

Finiture delle pareti: in tinta;

Finiture dei soffitti: in tinta;

Distribuzione dei locali: razionale;

Stato di manutenzione: buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere dimora degli Esecutati

al riguardo si richiama quanto riportato sul verbale di accesso (Allegato B)

PROVENIENZE VENTENNALI

Al proposito si veda quanto riportato nelle certificazioni ex art. 567 c.p.c. prodotte ed agli atti (allegato C)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Al proposito si veda quanto riportato nelle certificazioni ex art. 567 c.p.c. prodotte ed agli atti (allegato C)

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di conservazione dell'impianto urbanistico – AC-IU.

L'immobile in oggetto risulta ricompreso in zona soggetta a tutela paesaggistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali, è emerso che la costruzione del caseggiato facente parte del complesso Biscione di Genova è stata realizzata per lotti funzionali.

In particolare, il lotto nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta assentito in forza del progetto edilizio n. 867 del 1963, approvato con provvedimento n. 82/1963 (allegato D)

Successivamente, l'intero complesso edilizio è stato dichiarato abitabile con provvedimento n. 3416 del 1968. (allegato E)

In epoca più recente, il fabbricato è stato interessato da interventi edilizi riconducibili alle agevolazioni di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 (c.d. Superbonus), finalizzati a:

riduzione del rischio sismico

efficientamento energetico

abbattimento delle barriere architettoniche

Con riferimento alla singola unità immobiliare, dalla consultazione degli archivi comunali informatizzati è stata rinvenuta pratica di condono edilizio n. 4468/1985, successivamente archiviata nel 1999, in quanto l'opera oggetto di richiesta di sanatoria è risultata essere stata

Esecuzione R.G.E. 269/2025

rimossa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (allegato F)

Dalla disamina della tavola progettuale approvata relativa al progetto sopra citato, nonché dal confronto con la planimetria catastale in atti, non emergono difformità rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (allegato G)

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 Lamberto Loria 261, interno 4, piano 2 Appartamento contrassegnato con l'interno 4, posto al piano secondo del caseggiato sito in Genova - municipio bassa val Bisagno - Via Lamberto Loria civico 261 (vedi foto), composto da ingresso, cucina, due camere, soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio e annesse balconate (planimetria allegato A).

Caratteristiche della zona: semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, poco servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità, sufficientemente servita da trasporto pubblico, con insufficienti zone di parcheggio.

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-est) a circa km. 2 - stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa Km. 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1550, Sub. 214, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 130.480,00

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda

virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero. Fonti di informazione Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni. - banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. - banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. - banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Lo scrivente valutati i sopra indicati borsini, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in valutazione, ha ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad €. 1400,00, valore riferito ad immobili aventi caratteristiche equiparabili a quello in esame.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore a base d'asta, terrà doverosamente in considerazione un abbattimento del valore venale predeterminato, in ragione della natura della vendita. Infatti, la vendita coattiva non può equipararsi alla compravendita cosiddetta "privatistica", non godendo di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze proprie della vendita tra privati. Oltre ciò è da considerarsi che l'eventuale allineamento del prezzo a base d'asta dell'immobile al valore di mercato, se il bene è realmente appetibile, verrà poi determinato dalla gara stessa tra i vari offerenti che porterà il prezzo al rialzo. In considerazione di quanto sopra, quindi, si è ritenuto d'applicare le riduzioni indicate in perizia.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Lamberto Loria 261, interno 4, piano 2 | 93,20 mq | 1.400,00 €/mq | € 130.480,00 | 100,00% | € 130.480,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 130.480,00 |

Valore di stima: € 130.480,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-----------------------------|-----------|------|
| Spese condominiali insolute | 16.034,00 | € |
| | | |

Valore finale di stima: € 114.446,00

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero. Fonti di informazione Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni. - banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. - banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. - banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Lo scrivente valutati i sopra indicati borsini, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in valutazione, ha ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad €. 1400,00, valore riferito ad immobili aventi caratteristiche equiparabili a quello in esame.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore a base d'asta, terrà doverosamente in considerazione un abbattimento del valore venale predeterminato, in ragione della natura della vendita. Infatti, la vendita coattiva non può equipararsi alla compravendita cosiddetta "privatistica", non godendo di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze proprie della vendita tra privati. Oltre ciò è da

Esecuzione R.G.E. 269/2025

considerarsi che l'eventuale allineamento del prezzo a base d'asta dell'immobile al valore di mercato, se il bene è realmente appetibile, verrà poi determinato dalla gara stessa tra i vari offerenti che porterà il prezzo al rialzo. In considerazione di quanto sopra, quindi, si è ritenuto d'applicare le riduzioni indicate in perizia.

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 22/05/2026


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giardina Fabio

Allegati:

- A – visura e planimetria catastale;
- B – verbale SOVEMO;
- C – certificazioni ex art. 567 c.p.c.;
- D – progetto costruzione;
- E – decreto abitabilità;
- F – attestato prestazione energetica;
- G – comunicazione amministrazione;
- H – documentazione fotografica.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Lamberto Loria 261, interno 4, piano 2
Appartamento contrassegnato con l'interno 4, posto al piano secondo del caseggiato sito in Genova - municipio bassa val Bisagno - Via Lamberto Loria civico 261 (vedi foto), composto da ingresso, cucina, due camere, soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio e annesse balconate (planimetria allegato A).
Caratteristiche della zona: semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, poco servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità, sufficientemente servita da trasporto pubblico, con insufficienti zone di parcheggio.
Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-est) a circa km. 2 - stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa Km. 3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1550, Sub. 214, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di conservazione dell'impianto urbanistico - AC-IU. L'immobile in oggetto risulta ricompreso in zona soggetta a tutela paesaggistica

Prezzo base d'asta: € 114.446,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.446,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - Via Lamberto Loria 261, interno 4, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1550, Sub. 214, Zc. 1, Categoria A4 | Superficie | 93,20 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento oggetto di analisi è situato al primo secondo dell'edificio, rispetto al portone di accesso principale. L'alloggio presenta una distribuzione interna razionale e si trova in buono stato di conservazione, risultando dotato di tutti gli impianti essenziali per l'uso abitativo. La collocazione e l'affaccio garantiscono un adeguato livello di tranquillità e luminosità. Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Allegato H). | | |
| Descrizione: | Appartamento contrassegnato con l'interno 4, posto al piano secondo del caseggiato sito in Genova - municipio bassa val Bisagno - Via Lamberto Loria civico 261 (vedi foto), composto da ingresso, cucina, due camere, soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio e annesso balconate (planimetria allegato A). Caratteristiche della zona: semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, poco servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità, sufficientemente servita da trasporto pubblico, con insufficienti zone di parcheggio. Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-est) a circa km. 2 - stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa Km. 3 | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta essere dimora degli Esecutati al riguardo si richiama quanto riportato sul verbale di accesso (Allegato C) | | |