
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzeroni Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 342/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	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.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 342/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.929,50	17

INCARICO

All'udienza del 05/01/2026, il sottoscritto Geom. Lazzeroni Michele, con studio in Via Milite Ignoto, 41/4 - 16035 - Rapallo (GE), email studio.lazzeroni@libero.it, PEC michele.lazzeroni@geopec.it, Tel. 018 555389, Fax 018 555389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2026 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 CARNIA, interno 8, piano 3-4

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, Via Carnia civ. 57, in località Teglia, ricadente nella delegazione di Rivarolo, area periferica nord-occidentale del territorio comunale, inserita nel contesto urbano della Val Polcevera.

L'area in cui insiste il fabbricato è connotata prevalentemente da insediamenti a carattere industriale e artigianale, con diffusa presenza di capannoni produttivi, cui si affiancano sporadici insediamenti residenziali. Il tessuto edilizio risulta inoltre costituito da fabbricati di edilizia residenziale popolare e medio-popolare, realizzati prevalentemente tra gli anni '50 e '70, caratterizzati da standard costruttivi modesti.

Il contesto territoriale, sebbene periferico rispetto al centro cittadino, risulta dotato dei principali servizi di quartiere, nonché di infrastrutture viarie e collegamenti di trasporto pubblico urbano idonei a garantire l'accessibilità al centro cittadino e alle principali direttrici di traffico.

Sotto il profilo urbanistico, la zona presenta un assetto consolidato, con densità edilizia medio-alta e qualità architettonica ordinaria.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Genova e presso l'Ufficio Edilizia Privata non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali originari del fabbricato, in quanto non disponibili. Sono state tuttavia rinvenute le seguenti pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare in oggetto:

- 1) pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985, presentata in data 01/01/1986, prot. n. 3717/1986;
- 2) pratica di regolarizzazione per opere interne eseguite nel periodo compreso tra il 17/03/1985 e il 01/01/2005, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008, presentata in data 25/05/2012, prot. n. 3410/2012.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su quattro piani fuori terra, presenta pianta di forma rettangolare ed è realizzato con struttura portante in muratura. La copertura è costituita da lastrico solare; le finiture risultano di tipo tradizionale e lo stato manutentivo generale dell'edificio è da ritenersi scadente.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova, sezione RIV, Foglio 26, mappale 177, subalterno 8, categoria A/4, classe 5, consistenza catastale pari a 6 vani, rendita catastale € 449,32, intestata al sig. **** Omissis **** per la quota di piena proprietà (1/1).

L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

L'unità è posta al quarto piano fuori terra e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa mq 100,00 e una superficie netta pari a circa mq 86,20. L'altezza interna dei locali è pari a m 3,10, ad eccezione dei vani soggiorno e ingresso, ove si rileva un'altezza pari a circa m 2,75 in quanto controsoffittati.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare un lastrico solare sovrastante, accessibile dal vano scala condominiale.

All'esito del sopralluogo, l'immobile, unitamente al soprastante lastrico solare, si presenta in pessimo stato di

conservazione. Sono stati riscontrati diffusi fenomeni di degrado riconducibili principalmente a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

Tali infiltrazioni hanno determinato un marcato deterioramento degli intonaci interni, con diffuse manifestazioni di umidità su pareti e soffitti, distacchi di materiale in prossimità dei serramenti e presenza di lesioni nei soffitti, verosimilmente realizzati in cannicciato.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può essere qualificato come gravemente compromesso, tale da collocare l'immobile al limite delle condizioni di abitabilità.

Ai fini del ripristino delle condizioni minime di utilizzo, si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria di rilevante entità economica, consistenti principalmente nel rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare, nel risanamento delle superfici interne (soffitti e pareti) interessate da infiltrazioni, nonché nel ripristino e/o sostituzione degli infissi esterni, attualmente in parte non funzionanti.

Si evidenzia che lo stato conservativo sopra descritto incide in maniera significativa sulla determinazione del valore di mercato del bene nell'ambito della presente procedura esecutiva.

Si precisa, infine, che l'immobile risultava privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.Lgs. 192/2005 e alla L.R. 22/2007; pertanto, lo scrivente ha provveduto alla relativa redazione (n. 14492/2026), allegandola alla presente relazione peritale.

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 CARNIA, interno 8, piano 3-4

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'alloggio oggetto di esecuzione confina a nord con interno 7 e vano scala condominiale, a sud con distacchi annessi agli appartamenti int. 2 e 3 ,a ovest con distacco annesso all'interno 2 ed a est con distacco annesso all'interno 3 e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,60 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,10 m	3
Terrazza	83,00 mq	83,00 mq	0,25	20,75 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				120,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2003 al 29/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 177, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 103 mq Rendita € 449,32 Piano 3-4
Dal 29/05/2012 al 31/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 177, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 103 mq Rendita € 44.932,00 Piano 3-4

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	26	177	8	4	A4	5	6	103 mq	449,32 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano difformità interne tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale agli atti. Pertanto, è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia versa in uno stato conservativo scadente. Si rileva la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza soprastante, particolarmente evidenti lungo il perimetro dell'alloggio e nel soffitto dell'ingresso, quest'ultimo realizzato con controsoffittatura in cartongesso.

Sono altresì presenti diffuse fessurazioni nei soffitti, riconducibili a fenomeni di degrado e distacco degli intonaci, nonché un marcato deterioramento degli stessi sulle superfici verticali, soprattutto in corrispondenza dei vani finestra.

Il locale bagno risulta gravemente compromesso, presentando le pareti integralmente interessate da estese formazioni di muffa, riconducibili alle suddette infiltrazioni.

Gli infissi esterni si trovano in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con elementi che non risultano correttamente funzionanti, impedendone l'adeguata apertura e chiusura. Analogo stato di degrado si riscontra nelle persiane, alcune delle quali presentano listelli in condizioni tali da determinare un concreto rischio di distacco.

Con riferimento alla terrazza di proprietà dell'esecutato, si accerta un evidente e generalizzato stato di degrado, riguardante sia la pavimentazione sia i muretti perimetrali. Le guaine impermeabilizzanti del cornicione risultano fortemente deteriorate e non più idonee a garantire la tenuta all'acqua, determinando infiltrazioni sia all'interno dell'unità immobiliare sia nelle strutture murarie del cornicione, con particolare incidenza sul frontalino e sul cielino.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente condominiali, come atrio ingresso, scale, pianerottoli in marmo ringhiere in ferro e finestre in legno. Il fabbricato è privo dell'ascensore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta struttura portante in muratura, copertura piana a lastrico solare e collegamenti verticali costituiti da scale condominiali a doppia rampa, privo di impianto ascensore.

Le pareti esterne ed interne risultano intonacate; gli infissi esterni sono in legno e dotati di oscuranti del tipo persiane alla genovese.

Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato, poiché le unità immobiliari risultano dotate di impianti autonomi di riscaldamento.

Le parti comuni del fabbricato, in particolare il vano scala, la copertura e il cornicione si trovano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con evidenti segni di degrado e ammaloramento che rendono necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria e di impermeabilizzazione della copertura, non procrastinabili nel tempo.

L'alloggio oggetto di pignoramento confina a nord con interno 7 e vano scala condominiale e distacco annesso all'interno 2, a sud con distacchi annessi agli appartamenti int. 2 e 3, a ovest con distacco annesso all'interno 2 ed a est con distacco annesso all'interno 3 e vano scala (salvo più precisi accertamenti).

L'altezza interna dei locali è pari a 3,10 m, ridotta a circa 2,75 m nella zona ingresso e soggiorno per la presenza di controsoffitto.

La pavimentazione è in graniglia di marmo lucidata a piombo per la maggior parte dei vani, mentre nel bagno è costituita da piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono tinteggiate, ad eccezione di quelle della cucina e del bagno, rivestite con piastrelle in ceramica.

Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, corredati da persiane in legno alla genovese verniciate di colore verde.

L'impianto elettrico risulta vetusto e privo di dichiarazione di conformità ai sensi della normativa vigente (D.M. 37/2008).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia pensile regolarmente registrata con codice CAITEL e sottoposta a manutenzione periodica.

La caldaia serve sia il riscaldamento dei locali mediante piastre radianti sia la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione scadenti, con finiture e dotazioni impiantistiche obsolete e riconducibili all'epoca originaria di costruzione o a successivi interventi non recenti.

Le caratteristiche costruttive e le finiture sono di livello economico, tipiche dell'epoca edificatoria, e rendono necessari interventi di ristrutturazione, ammodernamento e adeguamento alle normative impiantistiche e di sicurezza vigenti.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate diffuse infiltrazioni di umidità sulle pareti e sui soffitti, riconducibili al degrado della guaina impermeabilizzante del lastrico solare e del cornicione soprastante, già segnalato nell'esame delle parti comuni del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 03/02/2003 al	**** Omissis ****	RETTIFICA INTESAZIONE

29/05/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2012 al 31/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANSALDO EDMONDO	29/05/2012	60520	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	05/06/2012		
		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 31/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a GENOVA il 05/06/2012
Reg. gen. 16213 - Reg. part. 1982

Quota: 1/1
Importo: € 163.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 81.500,00
Spese: € 81.500,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: NOTAIO ANSALDO EDMONDO
Data: 29/05/2012

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 28/05/2019
Reg. gen. 17550 - Reg. part. 2682
Quota: 1/1
Importo: € 49.316,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.658,20

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a GENOVA il 05/06/2012
Reg. gen. 16212 - Reg. part. 12796
Quota: 1/1
Note: ATTO DI COMPRAVENDITA IN CUI IL SIG. **** Omissis **** ACQUISISCE L'IMMOBILE DI VIA CARNIA 57 INTERNO 8, DALLA [REDACTED]
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a GENOVA il 23/09/2025
Reg. gen. 31739 - Reg. part. 25028
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile dell'esecutato si trova in via CARNIA 57, ricade in zona urbanistica AR-UR (AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE) del PUC di Genova, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche espletate presso l'Archivio Storico del Comune di Genova nonché presso l'Ufficio Edilizia Privata, non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali originari relativi al fabbricato in oggetto, in quanto non presenti.

Dalla documentazione acquisita risultano tuttavia le seguenti pratiche edilizie:

1)Pratica edilizia relativa alla realizzazione di opere interne all'unità immobiliare, presentata ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/1985 in data 01/01/1986, prot. n. 3717/1986;

2)Pratica di regolarizzazione edilizia afferente opere interne eseguite nel periodo compreso tra il 17/03/1985 e il 01/01/2005, presentata ai sensi dell'art. 22 della L.R. Liguria n. 16/2008 in data 25/05/2012, prot. n. 3410/2012.

La documentazione sopra richiamata costituisce, allo stato degli atti, l'unico riferimento amministrativo reperito in ordine alla legittimità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito della comparazione tra il rilievo effettuato dal sottoscritto e l'ultima licenza edilizia rilasciata ai sensi dell'art. 22, sono state riscontrate alcune difformità consistenti nella modifica delle tramezzature interne nel locale ingresso e nell'abbassamento del controsoffitto nel soggiorno e nel medesimo locale ingresso.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia CILA in sanatoria per opere eseguite in assenza di preventiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

I costi previsti sono i seguenti:

diritti di segreteria comunali pari a € 33,70;

sanzione amministrativa pari a circa € 1.000,00;

aggiornamento della planimetria catastale, con pagamento dei relativi diritti di segreteria pari a € 70,00.

A quanto sopra indicato va aggiunto l'onorario professionale del tecnico incaricato, che lo scrivente stima in € 2.000,00, oltre contributo previdenziale e IVA come per legge.

Il costo complessivo dell'operazione ammonta pertanto a € 3.103,70 oltre IVA e contributo previdenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.130,01

Le spese annuali relative all'alloggio oggetto di stima ammontano, al netto delle eventuali spese straordinarie, a circa euro 1.200,00.

Le spese complessive riferite all'interno n. 8 ammontano a euro 7.130,01, comprensive del consuntivo 2025 pari a euro 6.772,06 e della prima rata del preventivo 2026.

Restano da corrispondere due rate del preventivo 2026, rispettivamente di euro 357,93 e euro 358,04.

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) - VIA CARNIA, interno 8, piano 3-4
Il bene oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, Via Carnia civ. 57, in località Teglia, ricadente nella delegazione di Rivarolo, area periferica nord-occidentale del territorio comunale, inserita nel contesto urbano della Val Polcevera. L'area in cui insiste il fabbricato è connotata prevalentemente da insediamenti a carattere industriale e artigianale, con diffusa presenza di capannoni produttivi, cui si affiancano sporadici insediamenti residenziali. Il tessuto edilizio risulta inoltre costituito da fabbricati di edilizia residenziale popolare e medio-popolare, realizzati prevalentemente tra gli anni '50 e '70, caratterizzati da standard costruttivi modesti. Il contesto territoriale, sebbene periferico rispetto al centro cittadino, risulta dotato dei principali servizi di quartiere, nonché di infrastrutture viarie e collegamenti di trasporto pubblico urbano idonei a garantire l'accessibilità al centro cittadino e alle principali direttrici di traffico. Sotto il profilo urbanistico, la zona presenta un assetto consolidato, con densità edilizia medio-alta e qualità architettonica ordinaria. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Genova e presso l'Ufficio Edilizia Privata non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali originari del fabbricato, in quanto non disponibili. Sono state tuttavia rinvenute le seguenti pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare in oggetto: 1) pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985, presentata in data 01/01/1986, prot. n. 3717/1986; 2) pratica di regolarizzazione per opere interne eseguite nel periodo compreso tra il 17/03/1985 e il 01/01/2005, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008, presentata in data 25/05/2012, prot. n. 3410/2012. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su quattro piani fuori terra, presenta pianta di forma rettangolare ed è realizzato con struttura portante in muratura. La copertura è costituita da lastrico solare; le finiture

risultano di tipo tradizionale e lo stato manutentivo generale dell'edificio è da ritenersi scadente. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova, sezione RIV, Foglio 26, mappale 177, subalterno 8, categoria A/4, classe 5, consistenza catastale pari a 6 vani, rendita catastale € 449,32, intestata al sig. **** Omissis **** per la quota di piena proprietà (1/1). L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. L'unità è posta al quarto piano fuori terra e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa mq 100,00 e una superficie netta pari a circa mq 86,20. L'altezza interna dei locali è pari a m 3,10, ad eccezione dei vani soggiorno e ingresso, ove si rileva un'altezza pari a circa m 2,75 in quanto controsoffittati. Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare un lastrico solare sovrastante, accessibile dal vano scala condominiale. All'esito del sopralluogo, l'immobile, unitamente al soprastante lastrico solare, si presenta in pessimo stato di conservazione. Sono stati riscontrati diffusi fenomeni di degrado riconducibili principalmente a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Tali infiltrazioni hanno determinato un marcato deterioramento degli intonaci interni, con diffuse manifestazioni di umidità su pareti e soffitti, distacchi di materiale in prossimità dei serramenti e presenza di lesioni nei soffitti, verosimilmente realizzati in cannicciato. Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può essere qualificato come gravemente compromesso, tale da collocare l'immobile al limite delle condizioni di abitabilità. Ai fini del ripristino delle condizioni minime di utilizzo, si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria di rilevante entità economica, consistenti principalmente nel rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare, nel risanamento delle superfici interne (soffitti e pareti) interessate da infiltrazioni, nonché nel ripristino e/o sostituzione degli infissi esterni, attualmente in parte non funzionanti. Si evidenzia che lo stato conservativo sopra descritto incide in maniera significativa sulla determinazione del valore di mercato del bene nell'ambito della presente procedura esecutiva. Si precisa, infine, che l'immobile risultava privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.Lgs. 192/2005 e alla L.R. 22/2007; pertanto, lo scrivente ha provveduto alla relativa redazione (n. 14492/2026), allegandola alla presente relazione peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 177, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 54.337,50

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta.

Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

Fonti di informazione

Catasto di Genova, Agenzia delle Entrate di Genova, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ambito del Comune di Genova

1) Orientamenti tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate,

2) Pubblicazioni aventi rilevanza nazionale e locale riguardanti materie estimative.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica nella forbice compresa tra €/mq 640 ed €/mq 950 la quotazione di alloggi come quello periziato, nel periodo del primosemestre 2025. Lo scrivente in considerazione dell'ubicazione perifica dell'immobile, del suo pessimo stato di conservazione che ne deprezza notevolmente il valore, ritiene congruo applicare un valore pari ad €/mq 450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA CARNIA, interno 8, piano 3-4	120,75 mq	450,00 €/mq	€ 54.337,50	100,00%	€ 54.337,50
				Valore di stima:	€ 54.337,50

Valore di stima: € 54.337,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.104,00	€
Spese condominiali insolute	7.130,00	€
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (circa 4%)	2.174,00	€

Valore finale di stima: € 41.929,50

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta. Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

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.

Rapallo, li 04/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzeroni Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Estratti di mappa - CARTOGRAFIA (Aggiornamento al 31/03/2026)

- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA IMMOBILE (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ART.48/1985 (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - ART.22 L.R.16/08 (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ACE (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - RENDICONTO GESTIONE CONDOMINIALE (Aggiornamento al 31/03/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARNIA, interno 8, piano 3-4
Il bene oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, Via Carnia civ. 57, in località Teglia, ricadente nella delegazione di Rivarolo, area periferica nord-occidentale del territorio comunale, inserita nel contesto urbano della Val Polcevera. L'area in cui insiste il fabbricato è connotata prevalentemente da insediamenti a carattere industriale e artigianale, con diffusa presenza di capannoni produttivi, cui si affiancano sporadici insediamenti residenziali. Il tessuto edilizio risulta inoltre costituito da fabbricati di edilizia residenziale popolare e medio-popolare, realizzati prevalentemente tra gli anni '50 e '70, caratterizzati da standard costruttivi modesti. Il contesto territoriale, sebbene periferico rispetto al centro cittadino, risulta dotato dei principali servizi di quartiere, nonché di infrastrutture viarie e collegamenti di trasporto pubblico urbano idonei a garantire l'accessibilità al centro cittadino e alle principali direttrici di traffico. Sotto il profilo urbanistico, la zona presenta un assetto consolidato, con densità edilizia medio-alta e qualità architettonica ordinaria. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Genova e presso l'Ufficio Edilizia Privata non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali originari del fabbricato, in quanto non disponibili. Sono state tuttavia rinvenute le seguenti pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare in oggetto: 1) pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985, presentata in data 01/01/1986, prot. n. 3717/1986; 2) pratica di regolarizzazione per opere interne eseguite nel periodo compreso tra il 17/03/1985 e il 01/01/2005, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008, presentata in data 25/05/2012, prot. n. 3410/2012. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su quattro piani fuori terra, presenta pianta di forma rettangolare ed è realizzato con struttura portante in muratura. La copertura è costituita da lastrico solare; le finiture risultano di tipo tradizionale e lo stato manutentivo generale dell'edificio è da ritenersi scadente. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova, sezione RIV, Foglio 26, mappale 177, subalterno 8, categoria A/4, classe 5, consistenza catastale pari a 6 vani, rendita catastale € 449,32, intestata al sig. **** Omissis **** per la quota di piena proprietà (1/1). L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. L'unità è posta al quarto piano fuori terra e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa mq 100,00 e una superficie netta pari a circa mq 86,20. L'altezza interna dei locali è pari a m 3,10, ad eccezione dei vani soggiorno e ingresso, ove si rileva un'altezza pari a circa m 2,75 in quanto controsoffittati. Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare un lastrico solare sovrastante, accessibile dal vano scala condominiale. All'esito del sopralluogo, l'immobile, unitamente al soprastante lastrico solare, si presenta in pessimo stato di conservazione. Sono stati riscontrati diffusi fenomeni di degrado riconducibili principalmente a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Tali infiltrazioni hanno determinato un marcato deterioramento degli intonaci interni, con diffuse manifestazioni di umidità su pareti e soffitti, distacchi di materiale in prossimità dei serramenti e presenza di lesioni nei soffitti, verosimilmente realizzati in cannocciato. Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può essere qualificato come gravemente compromesso, tale da collocare l'immobile al limite delle condizioni di abitabilità. Ai fini del ripristino delle condizioni minime di utilizzo, si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria di rilevante entità economica, consistenti principalmente nel rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare, nel risanamento delle superfici interne (soffitti e pareti) interessate da infiltrazioni, nonché nel ripristino e/o sostituzione degli infissi esterni, attualmente in parte non funzionanti. Si evidenzia che lo stato conservativo sopra descritto incide in maniera significativa sulla determinazione del valore di mercato del bene nell'ambito della presente procedura esecutiva. Si precisa, infine, che l'immobile risultava privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.Lgs. 192/2005 e alla L.R. 22/2007; pertanto, lo scrivente ha provveduto alla relativa redazione (n. 14492/2026), allegandola alla presente relazione peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 177, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile dell'esecutato si trova in via CARNIA 57, ricade in zona urbanistica AR-UR (AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE) del PUC di Genova, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune.

Prezzo base d'asta: € 41.929,50

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 342/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.929,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CARNIA, interno 8, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 177, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	120,75 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto di perizia versa in uno stato conservativo scadente. Si rileva la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza soprastante, particolarmente evidenti lungo il perimetro dell'alloggio e nel soffitto dell'ingresso, quest'ultimo realizzato con controsoffittatura in cartongesso. Sono altresì presenti diffuse fessurazioni nei soffitti, riconducibili a fenomeni di degrado e distacco degli intonaci, nonché un marcato deterioramento degli stessi sulle superfici verticali, soprattutto in corrispondenza dei vani finestra. Il locale bagno risulta gravemente compromesso, presentando le pareti integralmente interessate da estese formazioni di muffa, riconducibili alle suddette infiltrazioni. Gli infissi esterni si trovano in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con elementi che non risultano correttamente funzionanti, impedendone l'adeguata apertura e chiusura. Analogo stato di degrado si riscontra nelle persiane, alcune delle quali presentano listelli in condizioni tali da determinare un concreto rischio di distacco. Con riferimento alla terrazza di proprietà dell'esecutato, si accerta un evidente e generalizzato stato di degrado, riguardante sia la pavimentazione sia i muretti perimetrali. Le guaine impermeabilizzanti del cornicione risultano fortemente deteriorate e non più idonee a garantire la tenuta all'acqua, determinando infiltrazioni sia all'interno dell'unità immobiliare sia nelle strutture murarie del cornicione, con particolare incidenza sul frontalino e sul cielino.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, Via Carnia civ. 57, in località Teglia, ricadente nella delegazione di Rivarolo, area periferica nord-occidentale del territorio comunale, inserita nel contesto urbano della Val Polcevera. L'area in cui insiste il fabbricato è connotata prevalentemente da insediamenti a carattere industriale e artigianale, con diffusa presenza di capannoni produttivi, cui si affiancano sporadici insediamenti residenziali. Il tessuto edilizio risulta inoltre costituito da fabbricati di edilizia residenziale popolare e medio-popolare, realizzati prevalentemente tra gli anni '50 e '70, caratterizzati da standard costruttivi modesti. Il contesto territoriale, sebbene periferico rispetto al centro cittadino, risulta dotato dei principali servizi di quartiere, nonché di infrastrutture viarie e collegamenti di trasporto pubblico urbano idonei a garantire l'accessibilità al centro cittadino e alle principali direttrici di traffico. Sotto il profilo urbanistico, la zona presenta un assetto consolidato, con densità edilizia medio-alta e qualità architettonica ordinaria. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Genova e presso l'Ufficio Edilizia Privata non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali originari del fabbricato, in quanto non disponibili. Sono state tuttavia rinvenute le seguenti pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare in oggetto: 1) pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985, presentata in data 01/01/1986, prot. n. 3717/1986; 2) pratica di regolarizzazione per opere interne eseguite nel periodo compreso tra il 17/03/1985 e il 01/01/2005, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008, presentata in data 25/05/2012, prot. n. 3410/2012. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su quattro piani fuori terra, presenta pianta di forma rettangolare ed è realizzato con struttura portante in muratura. La copertura è costituita da lastrico solare; le finiture risultano di tipo tradizionale e lo stato manutentivo generale dell'edificio è da ritenersi scadente. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova, sezione RIV, Foglio 26, mappale 177, subalterno 8, categoria A/4, classe 5, consistenza catastale pari a 6 vani, rendita catastale € 449,32, intestata al sig. **** Omissis **** per la quota di piena proprietà (1/1). L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. L'unità è posta al quarto piano fuori terra e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa mq 100,00 e una superficie netta pari a circa mq 86,20. L'altezza interna dei locali è pari a m 3,10, ad eccezione dei vani soggiorno e ingresso, ove si rileva un'altezza pari a circa m 2,75 in quanto controsoffittati. Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare un lastrico solare sovrastante, accessibile dal vano scala condominiale. All'esito del sopralluogo, l'immobile, unitamente al soprastante lastrico solare, si presenta in pessimo stato di conservazione. Sono stati riscontrati diffusi fenomeni di degrado riconducibili principalmente a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Tali infiltrazioni hanno determinato un marcato deterioramento degli intonaci interni, con diffuse manifestazioni di umidità su pareti e soffitti, distacchi di materiale in prossimità dei serramenti e presenza di lesioni nei soffitti, verosimilmente realizzati in</p>		

	<p>cannucciato. Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può essere qualificato come gravemente compromesso, tale da collocare l'immobile al limite delle condizioni di abitabilità. Ai fini del ripristino delle condizioni minime di utilizzo, si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria di rilevante entità economica, consistenti principalmente nel rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare, nel risanamento delle superfici interne (soffitti e pareti) interessate da infiltrazioni, nonché nel ripristino e/o sostituzione degli infissi esterni, attualmente in parte non funzionanti. Si evidenzia che lo stato conservativo sopra descritto incide in maniera significativa sulla determinazione del valore di mercato del bene nell'ambito della presente procedura esecutiva. Si precisa, infine, che l'immobile risultava privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.Lgs. 192/2005 e alla L.R. 22/2007; pertanto, lo scrivente ha provveduto alla relativa redazione (n. 14492/2026), allegandola alla presente relazione peritale.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero