
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardina Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Lotto Unico</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	3
<u>Titolarità</u>	4
<u>Confini</u>	4
<u>Consistenza</u>	4
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	4
<u>Dati Catastali</u>	4
<u>Stato conservativo</u>	5
<u>Parti Comuni</u>	5
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	5
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	5
<u>Stato di occupazione</u>	6
<u>Provenienze Ventennali</u>	6
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	6
<u>Normativa urbanistica</u>	6
<u>Regolarità edilizia</u>	6
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	7
<u>Stima / Formazione lotti</u>	7
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	10
<u>Lotto Unico</u>	10
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.</u>	11
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.670,69</u>	11

Esecuzione R.G.E. 32/2025



INCARICO

All'udienza del 05/05/2025, il sottoscritto Geom. Giardina Fabio, con studio in Piazza Tommaseo - 16100 - Genova (GE), email info@geometrapiardina.it, PEC geometrapiardina@pec.it, Tel. 010 365822, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 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) - Salita Giovanni Meloni 3, interno 15, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno 15, posto al piano primo del caseggiato sito in Genova - municipio Valpolcevera - Salita Giovanni Meloni civico 3 (vedi foto), composto da ingresso alla genovese, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e annessa terrazza (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 è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/06/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Giovanni Meloni 3, interno 15, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esecuzione R.G.E. 32/2025



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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

Nord: con altra abitazione;
 Est: con vano scala condominiale;
 Sud: affaccio sulla pubblica via;
 Ovest: affaccio su distacco;
 sopra: con terrazzo di pertinenza;
 sotto: con altro piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,05 m	primo
Terrazza	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	copertura
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 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 sotto l'Allegato B.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	36	70	7	1	A3	3	6	115 mq	852,15 €	1-2	

Esecuzione R.G.E. 32/2025

Pagina 4



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare la realizzazione di un nuovo servizio igienico all'interno del locale confinante con la cucina e la demolizione del preesistente al fine di ampliare il vano cucina.

si allega la planimetria catastale in atti (Allegato A).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di analisi è situato al primo piano dell'edificio, rispetto al portone di accesso principale. L'alloggio presenta una distribuzione interna razionale e si trova in discreto stato di conservazione, risultando dotato degli 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 Salita G. Meloni e accesso secondario da Via del Chiappazzo n. 140.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, di tipologia edilizia tipica dei primi del Novecento, presenta una semplice architettura con pianta regolare.

Le facciate sono lisce, rifinite con intonaco civile tinteggiato, in sufficiente stato di conservazione.

La struttura portante è in muratura, con copertura piana praticabile.

L'edificio si sviluppa per complessivi due piani fuori terra rispetto alla Salita G. Meloni e sei piani fuori terra rispetto a Via del Chiappazzo, risultando prevalentemente destinato ad uso residenziale.

Il caseggiato è internamente servito da un'unica scala condominiale, in buone condizioni manutentive, ed è dotato di 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 doppio vetro dotati di persiane, il tutto in buono stato;

Pavimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: autonomo;

Apparecchi igienici: di tipo corrente in buono stato;

Rubinetterie: 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;

Esecuzione R.G.E. 32/2025

Pagina 5



Stato di manutenzione: discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

al riguardo si richiama quanto comunicato dal Custode dell'immobile (Allegato C)

PROVENIENZE VENTENNALI

Al proposito si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 – comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti (allegato D)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Al proposito si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 – comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti (allegato D)

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 non soggetta a tutela

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione non risulta dotata di decreto di agibilità.

Dalle verifiche effettuate è emerso che la costruzione del caseggiato è stata realizzata in epoca antecedente al 1942.

A tal riguardo si richiama l'allegata dichiarazione rilasciata dall'Archivio Storico Comunale (all. E).

Non sono state, pertanto, individuate pratiche edilizie e/o varianti relative allo stabile in oggetto.

Con riferimento all'unità immobiliare oggetto di analisi, dalla consultazione degli archivi comunali informatizzati non sono state rinvenute pratiche edilizie, domande di sanatoria, comunicazioni o autorizzazioni riferite all'immobile pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unico elaborato e/o documento reperito risulta essere la planimetria catastale d'impianto, datata 23/11/1938 (All. F), oltre alla planimetria catastale del 05/04/2006.

Dalla disamina della planimetria d'impianto – e, in generale, anche dal confronto con entrambe le planimetrie – emergono difformità rispetto allo stato di fatto dell'abitazione.

Esecuzione R.G.E. 32/2025

Pagina 6



Le difformità riscontrate consistono nell'esecuzione di opere interne, in particolare nella realizzazione di un servizio igienico in luogo del preesistente e nel conseguente ridimensionamento del vano cucina.

Alla luce delle verifiche e delle consultazioni effettuate, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi legittimanti tali modifiche, si può presumere la non regolarità urbanistica/amministrativa dell'unità immobiliare.

Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo e tenuto conto della cronistoria catastale, può ragionevolmente presumersi che le opere sopra descritte siano state realizzate dall'attuale proprietà, ovvero successivamente al 09/10/2006.

In tale ipotesi, per la regolarizzazione amministrativa dovrà essere presentata apposita istanza ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., mediante la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria o CILA in sanatoria, a seconda della natura degli interventi), corredata da tutti gli adempimenti connessi (es. aggiornamento catastale).

In via cautelativa, il costo minimo complessivo stimato per la regolarizzazione amministrativa è pari a circa € 3.000,00.

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 (All 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) - Salita Giovanni Meloni 3, interno 15, piano 1

Appartamento contrassegnato con l'interno 15, posto al piano primo del caseggiato sito in Genova – municipio valpolcevera - Salita Giovanni Meloni civico 3 (vedi foto), composto da ingresso alla genovese, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e annessa terrazza (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. 36, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Salita Giovanni Meloni 3, interno	115,00 mq	810,00 €/mq	€ 93.150,00	100,00%	€ 93.150,00

Esecuzione R.G.E. 32/2025

Pagina 7



15, piano 1					
					Valore di stima: € 93.150,00

Valore di stima: € 93.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Spese condominiali insolute	2.164,31	€

Valore finale di stima: € 78.670,69

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 ordinaria 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 €. 810,00, 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

Esecuzione R.G.E. 32/2025

Pagina 8



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.

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 24/11/2025


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

Allegati:

- A - planimetria catastale;
- B - visura catastale;
- C - dichiarazione Custode;
- D - relazione notarile - certificato ipocatastale;
- E - comunicazione ufficio archivio storico comunale;
- F - planimetria catastale d'impianto;
- G - comunicazione amministrazione condominiale;
- H - documentazione fotografica.

Esecuzione R.G.E. 32/2025



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Giovanni Meloni 3, interno 15, piano 1

Appartamento contrassegnato con l'interno 15, posto al piano primo del caseggiato sito in Genova - municipio Valpolcevera - Salita Giovanni Meloni civico 3 (vedi foto), composto da ingresso alla genovese, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e annessa terrazza (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. 36, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3.

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 non soggetta a tutela

Prezzo base d'asta: € 78.670,69

Esecuzione R.G.E. 32/2025

Pagina 10



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.670,69

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Giovanni Meloni 3, interno 15, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di analisi è situato al primo piano dell'edificio, rispetto al portone di accesso principale. L'alloggio presenta una distribuzione interna razionale e si trova in discreto stato di conservazione, risultando dotato degli 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 15, posto al piano primo del caseggiato sito in Genova – municipio valcevera - Salita Giovanni Meloni civico 3 (vedi foto), composto da ingress alla genovese, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e annessa terrazza (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:	Libero		

Esecuzione R.G.E. 32/2025

Pagina 11



