

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stagnaro Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2026 del R.G.E.
promossa da

~~Banca Popolare di Lodi spa — Gardant Liberty Servicing spa~~

contro

~~Perez Quevedo Ymelda J.~~



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2026 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10



INCARICO

All'udienza del 21/04/2026, il sottoscritto Arch. Stagnaro Nicoletta, con studio in Corso Andrea Podestà, 5 B/14 - 16100 - Genova (GE), email archinista@libero.it, PEC nicoletta.stagnaro@archiworldpec.it, Tel. 338 2566447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Lungo Bisagno Istria 7/1

DESCRIZIONE

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Marassi, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 7, è ubicata al piano terra dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune

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

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.

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:

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'unità immobiliare confina:

nord: distacco condominiale

est: distacco condominiale – Via Molini di Cima

sud: vano scala condominiale

ovest: altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	305,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

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	33	11	1		A4	5	4	84 mq	402,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente; risultano presenti alcune difformità consistenti in:

- nel locale cucina risulta realizzato un piccolo ripostiglio ad uso dispensa;
- il locale ingresso risulta compartimentato con la realizzazione di una tramezzatura, atta alla definizione di un nuovo spazio/locale ad uso camera da letto;
- nel locale servizio igienico la finestra è presente sul fronte est.



STATO CONSERVATIVO

Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in buono stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 7 nero, della citata Via Lungo Bisagno Istria, edificio costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 6 piani fuori terra, adibiti a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in c.a e divisori interni in laterizio. L'alloggio ha altezza interna mt. 3.05.

Risulta composto da:

- ingresso
- cucina con ripostiglio
- n. 2 camera da letto
- n. 1 servizio igienico

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi: finestre in alluminio con persiane alla genovese, porte interne in laminato
- pavimenti: piastrelle in gres e graniglia alla genovese
- accessori bagno: water, lavabo, doccia, bidet
- rivestimenti: wc e cucina con piastrelle di ceramica, nei restanti locali le pareti sono tinteggiate
- finiture soffitti: controsoffitto in cartongesso in alcuni locali e in tinta comune
- generali: l'alloggio è dotato di calderina per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 16/04/2010
Reg. gen. 12005 - Reg. part. 2386
Importo: € 242.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Trascrizioni

- **compravendita**

Trascritto a Genova il 04/07/2007

Reg. gen. 29003 - Reg. part. 15382

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **compravendita**

Trascritto a Genova il 16/04/2010

Reg. gen. 12004 - Reg. part. 8028

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Genova il 31/03/2026

Reg. gen. 11001 - Reg. part. 8557

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto del procedimento, risulta ricadere in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistico - residenziale) nella zonizzazione del PUC vigente, con destinazione d'uso "residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti pratiche e/o condoni edilizi relativi alle difformità rilevate in sede di sopralluogo, atte alla regolarizzazione dell'immobile.

Il costo per la pratica edilizia in sanatoria e il relativo aggiornamento catastale sono già computati nel valore di stima complessivo dell'immobile

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (prodotto dallo scrivente CTU).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente agli impianti (elettrico - idrosanitario - riscaldamento), gli stessi risultano NON certificati; da ciò i relativi costi ammontano a circa:

- € 8.000,00 elettrico

- € 10.000,00 idrosanitario - riscaldamento

Tali costi risultano già computati nel valore di stima complessivo dell'immobile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

All'interno 1 al momento competono il saldo 2025 a credito e le prime due rate del preventivo 2026, scadute rispettivamente il 15/04/2026 ed il 15/05/2026, per un importo complessivo (saldo + rate) di € 158,06.
Vedasi dettagliato resoconto Amministrazione (allegato 9)

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 Lungo Bisagno Istria 7/1

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Marassi, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 7, è ubicata al piano terra dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 11, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 75.600,00

La stima dell'immobile verrà effettuata a valore venale, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata. L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo) Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base di incanto dello stesso. In merito alla zona dove è ubicato l'immobile ed in merito alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a: - €/mq 900,00

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda. Si desidera specificare che la superficie totale commerciale risulta pari a mq 84,00.

Il prezzo base d'asta verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 5% - che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine. Nel determinare il valore dell'immobile il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Genova ed alla delegazione dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Si evince quanto segue:

Totale valore di stima € 76.000,00 (arrotondato)

Totale valore a base d'asta: € 76.000,00 x (-5%) = € **72.000,00** (arrotondato)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Lungo Bisagno Istria 7/1	84,00 mq	900,00 €/mq	€ 75.600,00	100,00%	€ 75.600,00
				Valore di stima:	€ 75.600,00

Totale valore di stima € 76.000,00 (arrotondato)

Totale valore a base d’asta: € 76.000,00 x (-5%) = € 72.000,00 (arrotondato)

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 29/05/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stagnaro Nicoletta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale accesso SOVEMO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - rilievo del CTU
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificato notarile
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione amministrazione condominio
- ✓ N° 10 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Lungo Bisagno Istria 7/1

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Marassi, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 7, è ubicata al piano terra dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 11, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto del procedimento, risulta ricadere in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistico - residenziale) nella zonizzazione del PUC vigente, con destinazione d'uso "residenziale".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Lungo Bisagno Istria 7/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 11, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in buono stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Marassi, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 7, è ubicata al piano terra dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata.		

