

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8

All'udienza del 10/06/2024, il sottoscritto Ing. Cortinois Stefano, con studio in Via Lanfranconi, 1/7A Sc - 16100 - Genova (GE), email stefano.cortinois@gmail.com, PEC stefano.cortinois@ingpec.eu, Tel. 010 562208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Maroncelli, edificio 21, interno 12, piano 5

In Genova, quartiere periferico di Sestri Ponente, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 21 di via Maroncelli, appartamento posto al quinto piano senza ascensore, identificato con il n° 12, composto da ingresso in disimpegno cieco, due camere di cui una con balcone, bagno, cucina abitabile con balcone. L'area presso la quale il bene è inserito è posta a media distanza da servizi e attività commerciali, sufficiente la disponibilità di parcheggi

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni:

Ricorso per decreto ingiuntivo del 12/10/2020 per € 2671.50

Atto di precetto del 03/02/2021 per € 3997,93

Atto di precetto del 15/11/2023 per € 4027.93

Atto di pignoramento immobiliare del 13/02/2024

Trascrizione verbale di pignoramento del 28/02/2024

Istanza di vendita del 12/03/2024

Relazione notarile del 29/02/2024

Lo scrivente ha inoltre effettuato ispezione ipotecaria alla data del deposito.

Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta pertanto sostanzialmente esaustiva

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)

Si segnala la mancata voltura dell'intestazione catastale a seguito di decesso degli usufruttuari e consolidamento alla nuda proprietà

## CONFINI

Da nord in senso orario: poggolo e muri perimetrali su distacco verso autostrada A10, unità immobiliare altro civico, poggolo e muri perimetrali su pubblica via, vano scala, altra unità immobiliare stesso civico.

Al di sopra copertura e locale tecnico, al di sotto altra unità immobiliare stesso civico.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,14 m	5
Balcone	3,00 mq	3,35 mq	0,3	1,00 mq	0,00 m	5
Balcone	3,00 mq	3,35 mq	0,3	1,00 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Stante la sostanziale conformità a quanto rilevato in loco, si assume quale consistenza la superficie lorda compensata catastale di 67 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/01/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEP, Fg. 56, Part. 636, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 0,54 Piano 5

Dal 23/01/2012 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEP, Fg. 56, Part. 636, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 371,85 Piano 5
------------------------------	-------------------	--

Negli anni si sono verificate le seguenti variazioni:  
01/01/1992 Variazione del quadro tariffario  
09/11/2015 Inserimento di dati di superficie  
23/09/2016 Variazione toponomastica d'Ufficio

Non sono state effettuate volture a seguito delle successioni per i decessi avvenuti  
il 01/07/2015 della sig.ra FERRANTE Anna Maria  
il 21/04/2018 del sig. GAGGERO Tullio Adelio

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	56	636	24	2	A4	6	4	67 mq	371,85 €	5	

### Corrispondenza catastale

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

Si segnala la mancata voltura dell'intestazione catastale a seguito di decesso degli usufruttuari e consolidamento alla nuda proprietà

## STATO CONSERVATIVO

Appartamento in buone condizioni generali, dotato di pavimentazione in graniglia di marmo, pareti prevalentemente tinteggiate, infissi esterni in alluminio e vetro singolo, persiane in alluminio, rivestimenti in ceramica nel bagno e parzialmente nella cucina. L'immobile presenta impianto di riscaldamento autonomo ma al momento privo di allacciamento gas. Il fabbricato in cui è posta l'unità si presenta in condizioni manutentive sufficienti

L'appartamento ha accesso da vano scale condominiale, lo stabile è privo di impianto ascensore.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato condominiale di tipo civile edificato in discrete condizioni manutentive generali. Appartamento di tipo economico con buona illuminazione, condizioni manutentive sufficienti, impianto di riscaldamento autonomo oggi non allacciato alla rete gas. Le strutture dell'edificio risultano in cemento armato con tamponamenti in laterizio, solai laterocementizi, le finiture esterne sono in sufficienti condizioni manutentive

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia dell'esecutata, con marito e figlia minore, senza contratto di locazione tra le parti.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2012 al 01/07/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Andrea Porcile	23/01/2012	54454	26358
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 01/07/2015 al 21/04/2018	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2018 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 28/02/2024

Reg. gen. - - Reg. part. 5157

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0.5% del valore di ipoteca oltre alle correnti imposte di bollo e tasse ipotecarie

La destinazione residenziale risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Edificio condominiale popolare edificato nella metà del '900, con certificazione di abitabilità n.2266 del 1956. La distribuzione interna attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale dell'anno 1957 che si allega alla presente.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si rilevano alcune difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi odierno e la rappresentazione del progetto originario approvato con decreto 175 del 15/02/1942. L'immobile è stato dichiarato agibile con provvedimento del 1956 e censito catastalmente nel 1957, risultando pertanto regolarizzabile in termini edilizi con comunicazione ai sensi dell'Art. 48 comma 1 della LR 16/08

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore di condominio ha comunicato spese insolute per € 13.014,41 al mese di agosto 2024

## 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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Maroncelli, edificio 21, interno 12, piano 5  
 In Genova, quartiere periferico di Sestri Ponente, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 21 di via Maroncelli, appartamento posto al quinto piano senza ascensore, identificato con il n° 12, composto da ingresso in disimpegno cieco, due camere di cui una con balcone, bagno, cucina abitabile con balcone. L'area presso la quale il bene è inserito è posta a media distanza da servizi e attività commerciali, sufficiente la disponibilità di parcheggi  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 636, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 50.250,00  
 La determinazione del valore del bene tiene conto delle condizioni manutentive interne, della posizione e della tipologia. Si riportano quale riferimento i valori reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate, in linea con i comparativi di mercato reperibili in zona.  
 Provincia: GENOVA  
 Comune: GENOVA  
 Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A.(V.SEESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA  
 Codice zona: D43  
 Microzona: 16  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale  
 Per le caratteristiche intrinseche e di zona e in considerazione del taglio ampio e delle carenti condizioni manutentive si adotta il valore unitario cautelativo di €/mq 700

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Maroncelli, edificio 21, interno 12, piano 5	67,00 mq	750,00 €/mq	€ 50.250,00	100,00%	€ 50.250,00
				Valore di stima:	€ 50.250,00

Valore di stima: € 50.250,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1250,00	€

Il metodo di stima impiegato è basato sul confronto di mercato con immobili comparativi analoghi a quello oggetto di valutazione procedura. Il MCA (market comparison approach) si basa sulla comparazione sistematica degli immobili in commercio e in valutazione, prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), ed è dunque incentrato sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) degli stessi al fine di individuare per confronto il valore di mercato del bene oggetto di stima

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 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cortinois Stefano