



## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stagnaro Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 353/2024 del R.G.E.  
promossa da

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



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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	6
Stima / Formazione lotti .....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 353/2024 del R.G.E .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10



All'udienza del 26/05/2025, il sottoscritto Arch. Stagnaro Nicoletta, con studio in Corso Andrea Podestà, 5B/14 - 16128 - Genova (GE), email archinista@libero.it, PEC nicoletta.stagnaro@archiworldpec.it, Tel. 338 2566447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Monfenera 9b, interno 1 e cantina

## DESCRIZIONE

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Bolzaneto, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 9b, è ubicata al piano seminterrato 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.

## 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)

L'unità immobiliare confina:  
 nord: distacco condominiale  
 est: vano scala condominiale - cantina A  
 sud: intercapedine  
 ovest: distacco condominiale



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	
Cantina	1,80 mq	2,00 mq	0,2	0,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>64,40 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>64,40 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili 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
BOL	16	612	46	4	A4	3	4	64 mq	206,58 €		
BOL	16	612	56	4	C2	4		2 mq	7,75 €		

### Corrispondenza catastale

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



Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in sufficiente 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 mediocre stato di manutenzione e conservazione, visto l'assenza di alcuni parti impiantistiche (calderina) e serramenti parzialmente danneggiati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 9b nero, della citata Via Monfenera, edificio costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 6 piani fuori terra e uno seminterrato, adibiti a civile abitazione. Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in c.a e divisorii interni in laterizio. L'alloggio ha altezza interna mt. 3.00.

Risulta composto da:

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

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi: finestre in pvc con tapparelle in plastica e inferriate, porte interne in laminato
- pavimenti: piastrelle in gres e laminato effetto parquet
- accessori bagno: water, lavabo, doccia, bidet
- rivestimenti: wc con piastrelle di ceramica, nei restanti locali le pareti sono tinteggiate
- finiture soffitti: in tinta comune
- generali: l'alloggio NON è dotato di calderina per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento autonomo

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## 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 28/07/2007  
Reg. gen. 33557 - Reg. part. 9867  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 10/09/2024

Reg. gen. 30432 - Reg. part. 24028

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

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



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

DIA 4797/2005

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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), gli stessi risultano NON certificati; da ciò i relativi costi ammontano a circa:

- € 8.000,00 elettrico

- € 8.000,00 idrosanitario

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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Unità imm. 9B int. 1 e cantina



Ad oggi risultano scadute rate pari a 12.235,00 Euro.



## 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 Monfenera 9b, interno 1 e cantina

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Bolzaneto, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 9b, è ubicata al piano seminterrato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 612, Sub. 46, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 612, Sub. 56, Zc. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 48.300,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e cantina Genova (GE) - Via Monfenera 9b, interno 1	64,40 mq	750,00 €/mq	€ 48.300,00	100,00%	€ 48.300,00
Valore di stima:					€ 48.300,00



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 08/07/2025



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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

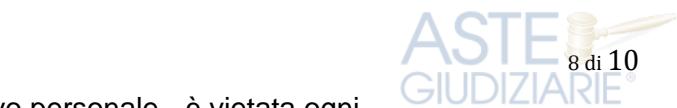


**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale accesso SOVEMO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie rilievo redatte dal CTU
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione amministrazione condominiale



- ✓ N° 8 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 11 Concessione edilizia
- ✓ N° 12 Altri allegati - certificazione notarile



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monfenera 9b, interno 1 e cantina

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Bolzaneto, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 9b, è ubicata al piano seminterrato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 612, Sub. 46, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 612, Sub. 56, Zc. 4, Categoria C2

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





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 353/2024 DEL R.G.E.**



## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento e cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Monfenera 9b, interno 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 612, Sub. 46, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 612, Sub. 56, Zc. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	64,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in sufficiente 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 mediocre stato di manutenzione e conservazione, visto l'assenza di alcuni parti impiantistiche (calderina) e serramenti parzialmente danneggiati.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Bolzaneto, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 9b, è ubicata al piano seminterrato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

