

TRIBUNALE DI GENOVA

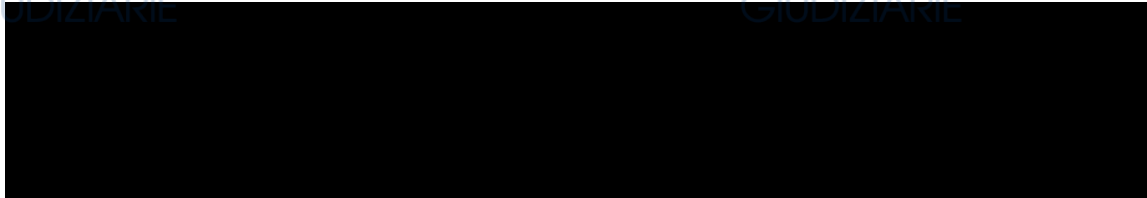
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2020 del R.G.E.

promossa da

Maior Spv S.r.l.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2020 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.707,00	12

All'udienza tenutasi in data 13/10/2025, la S.V. invitava il CTU ad aggiornare la perizia tenuto conto dell'accertamento dell'intera proprietà in capo al Sig. Mancini. Pertanto, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, procedeva in tal senso.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Cornigliano, 34, interno 2, piano 1

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Circoscrizione VI Medio Ponente nel quartiere di Cornigliano al primo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 34 di Via Cornigliano, contraddistinta dall'interno n. 2.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato nella zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale - a ridosso della principale arteria di collegamento veicolare tra il centro ed il ponente cittadino -, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente agli inizi dei primi anni del 1900 ed attualmente risulta interessata da interventi di recupero e riqualificazione urbana.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato fermi restando i disagi derivanti ai residenti ed alle predette attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Cornigliano, 34, interno 2, piano 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità in oggetto espone le seguenti coerenze:

- a nord: muratura perimetrale prospiciente Via Cornigliano;
- a est: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 1 e vano scala condominiale;
- a sud: cavedio condominiale;
- a ovest: altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,20 mq	2,20 mq	0.25	0,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				86,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,55 mq		

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
COR	79	386	8	1A	A2	2	6	103 mq	728,2 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto concerne la situazione catastale afferente l'unità oggetto di analisi, a seguito del confronto tra lo stato attuale dell'unità in parola e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio (risalente al mese di gennaio dell'anno 1940), si evince l'intervenuta realizzazione di opere interne - mediante la predisposizione e/o demolizione di alcune tramezze di ripartizione interna - che, hanno determinato una diversa conformazione e distribuzione planimetrica degli ambienti, costituenti l'unità oggetto di analisi. E' stato riscontrato altresì l'intervenuto tamponamento di parte della finestra a servizio del locale igienico, nonché la mancata rappresentazione grafica del balcone sulla planimetria suddetta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione consta di numero sette piani fuori terra, aventi destinazione prevalentemente residenziale, ad eccezione del piano terreno ove trovano posto alcuni locali commerciali.

Trattasi di fabbricato costruito con struttura perimetrale in muratura portante in pietra, solai realizzati in materiale ligneo e copertura di tipo piano praticabile.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva, con riquadri cornici e timpani sovralfinestre di buona fattura, marcapiani e marcadavanzali.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala fornito di ascensore e, risulta dotato degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia.

L'atrio di ingresso è pavimentato con elementi in marmo, le pareti sono rivestite in parte con elementi marmorei ed in parte finite con intonaco tinteggiato, le scale hanno pedate ed alzate in marmo e ballatoi in graniglia, le pareti risultano ultimate con della coloritura.

Lo stato conservativo generale dell'immobile, risulta discreto.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al primo piano del fabbricato ed è composta da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre ai disimpegni ed ha annesso altresì un balcone.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord e a sud - est, in direzione del cavedio condominiale e gode di scarsa illuminazione naturale, l'altezza interna è di mt. 3.05.

Lo stato conservativo generale dell'alloggio è mediocre.

Quali finiture presenta:

- | | |
|---|------------------------------|
| - serramenti interni in lega di alluminio: | stato conservativo discreto; |
| - serramenti esterni in alluminio, costituiti da persiane ad ante: | stato conservativo discreto; |
| - pavimentazione in piastrelle: | stato conservativo buono; |
| - pareti e soffitti ultimati in tinta: all'interno dei locali bagno e cucina sono presenti rivestimenti ceramici: | stato conservativo discreto; |
| - apparecchi igienici di tipo corrente: | stato conservativo discreto; |
| - impianto elettrico: | sotto traccia; |
| - impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda: | autonomo. |

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi risulta occupata saltuariamente dall'esecutato - Sig. Tommaso Mancini -, come riferito da quest'ultimo. Dal documento di riconoscimento del suddetto, si evince che attualmente risulta risiedere ad Arenzano - Via Edoardo Ghiglini, 70/4.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1987 al 27/06/1996		Atto di vendita con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Castello	04/11/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/12/1987	36508	23885
		Registrazione			
Dal 27/06/1996 al 27/04/2011		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Solimena	27/06/1996	19134	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/04/2011		Genova	25/07/1996	17810	12695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo Gallione	27/04/2001	52247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/05/2001	16761	11544
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 15/03/2006
Reg. gen. 12904 - Reg. part. 3097
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favor [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipotec** **sione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Genova il 13/01/2022
Reg. gen. 937 - Reg. part. 139
Quota: 3/4
Importo: € 162.418,54
A favore di Agenza delle Entrate Riscossione
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 12/11/2020
Reg. gen. 33160 - Reg. part. 24337
Quota: 1/1
A favor [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Verbal**
Trascritto a Genova il 19/03/2025
Reg. gen. 8932 - Reg. part. 7117
Quota: 1/4
A favore di Maior Spv S.r.l.
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio Tecnico del comune di Genova nonché l'Archivio Storico del medesimo, non risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio.

Diversamente presso l'ufficio suddetto risulta depositato agli atti un progetto presentato in data - in data 19/04/1949 - prot. n. 93/1949 "per la ricostruzione del caseggiato", per il quale è stato rilasciato provvedimento autorizzativo n. 1208 del 06/07/1949.

Per quanto concerne la situazione catastale afferente l'unità oggetto di analisi, a seguito del confronto tra lo stato attuale dell'unità in parola e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio (risalente al mese di gennaio dell'anno 1940), si evince l'intervenuta realizzazione di opere interne - mediante la predisposizione e/o demolizione di alcune tramezze di ripartizione - che, hanno determinato una diversa conformazione e distribuzione planimetrica degli ambienti, costituenti l'unità oggetto di analisi. E' stato riscontrato altresì l'intervenuto tamponamento di parte della finestra a servizio del locale igienico, nonché la mancata rappresentazione grafica del balcone sulla planimetria suddetta. In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle difformità suddette, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova, ritiene che si renderà necessaria la presentazione di una "CILA in sanatoria" e/o c.d. tardiva o postuma.

Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto delle procedura è pari indicativamente ad: €. 2.000,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (diritti di segreteria €. 32,800 - tributi catastali €. 50,00) delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 925 in data 28/04/1952.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.571,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministrazione dello stabile con comunicazione in data 29/10/2025 ha riferito quanto segue:

- Non risultano ad oggi lavori straordinari deliberati e/o in corso ad eccezione del lavoro di sostituzione dei serbatoi acqua.
- Il Condominio non ha promosso ad oggi nessuna azione giudiziaria in merito alla morosità sussistente.

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 Cornigliano, 34, interno 2, piano 1

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Circoscrizione VI Medio Ponente nel quartiere di Cornigliano al primo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 34 di Via Cornigliano, contraddistinta dall'interno n. 2. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato nella zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale - a ridosso della principale arteria di collegamento veicolare tra il centro ed il ponente cittadino -, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente agli inizi dei primi anni del 1900 ed attualmente risulta interessata da interventi di recupero e riqualificazione urbana. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato fermi restando i disagi derivanti ai residenti ed alle predette attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 386, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 69.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Cornigliano, 34, interno 2, piano 1	86,55 mq	800,00 €/mq	€ 69.240,00	100,00%	€ 69.240,00

Valore di stima: € 69.240,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Spese condominiali insolute	1.571,00	€

Valore finale di stima: € 60.707,00

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 04/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pallavicini Luca

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Cornigliano, 34, interno 2, piano 1
L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Circoscrizione VI Medio Ponente nel quartiere di Cornigliano al primo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 34 di Via Cornigliano, contraddistinta dall'interno n. 2. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato nella zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale - a ridosso della principale arteria di collegamento veicolare tra il centro ed il ponente cittadino -, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente agli inizi dei primi anni del 1900 ed attualmente risulta interessata da interventi di recupero e riqualificazione urbana. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato fermando i disagi derivanti ai residenti ed alle predette attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 386, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 60.707,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2020 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.707,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Cornigliano, 34, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 386, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A2	Superficie	86,55 mq
Descrizione:	L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Circoscrizione VI Medio Ponente nel quartiere di Cornigliano al primo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 34 di Via Cornigliano, contraddistinta dall'interno n. 2. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato nella zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale - a ridosso della principale arteria di collegamento veicolare tra il centro ed il ponente cittadino -, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente agli inizi dei primi anni del 1900 ed attualmente risulta interessata da interventi di recupero e riqualificazione urbana. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato fermi restando i disagi derivanti ai residenti ed alle predette attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		