

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 485/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10

All'udienza del 11/01/2025, il sottoscritto Ing. Cortinois Stefano, con studio in Via Lanfranchi, 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 13/01/2025 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 Zara, edificio 30, interno A, piano S1/T

In Genova, quartiere signorile di Albaro, a pochi minuti dal centro, dal mare, dall'Università e dalle maggiori attrazioni culturali e artistiche della città, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 30 di via Zara situato all'interno di un viale privato, appartamento al piano fondi e terreno (terra e primo rispetto al portone di accesso) identificato con l'interno A, composto da ingresso in disimpegno, cucina, piccolo ripostiglio, ampio salone affacciato sul giardino e con camino, camera con cabina armadio e bagno, scale che conducono al piano soprastante composto da corridoio in cui sono presenti due nicchie/ripostiglio, due camere con accesso ad un terrazzino comune ad entrambe, bagno e una piccola stanza finestrata. Completa la proprietà un ampio giardino con accesso indipendente anche carrabile dal viale privato su via Zara.

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

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

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni:

Contratto di mutuo fondiario e costituzione ipoteca del 14/02/2011

Atto di precetto del 28/03/2024 per € 525.847,95 notificato il 05/08/2024

Atto di pignoramento immobiliare del 27/09/2024

Trascrizione verbale di pignoramento del 14/11/2024

Istanza di vendita del 04/12/2024

Certificazione notarile del 05/12/2024

E' stata inoltre effettuata ispezione ipotecaria aggiornata.

Ai fini della presente procedura la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta sostanzialmente completa.

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)

CONFINI

Da nord in senso orario piano fondi: atrio civ. 30, vano ascensore, appartamento int. B, giardino di proprietà lato via Zara e viale privato, giardino int. 3 e appartamento int. 3, distacco su viale privato.

Da nord in senso orario piano terreno: appartamento int. B, terrazzino di proprietà affacciato su giardino di proprietà, pareti perimetrali su distacco su viale privato, appartamento int. 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,70 m	S1
Abitazione	48,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,00 m	T
Giardino	159,00 mq	159,00 mq	0,1	15,90 mq	0,00 m	
Giardino	34,00 mq	34,00 mq	0,02	0,68 mq	0,00 m	
Terrazza	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				177,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2003 al 22/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Geb, Fg. 67, Part. 257, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7

		Rendita € 177.145,00 Piano S1-T Graffato 259
Dal 22/06/2011 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 67, Part. 257, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 177 mq Rendita € 202.451,00 Piano S1 -T Graffato 259

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	67	257	30	1	A2	5	8	177 mq	2024,51 €	S1 -T	259

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si segnala la presenza di un vincolo di manutenzione del giardino previsto dal progetto approvato e citato nell'atto di compravendita, che qui si riporta: "LA PORZIONE DI GIARDINO DI PERTINENZA E' SOTTOPOSTA AL VINCOLO DI ESSERE SISTEMATA E SEMPRE CONSERVATA IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALLA APPOSITA TAVOLA DEL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI GENOVA IN SEDE DI RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DEL CASEGGIATO, NELLA QUALE SONO PREVISTI I TIPI DI ALBERATURA, LE SIEPI, ECCETERA, DA PORRE A DIMORA, RESTANDO PERTANTO OBBLIGATO L'ODIERNO CESSIONARIO A TALE SISTEMAZIONE E CONSERVAZIONE ED A MANTENERE CONSEGUENTEMENTE IL GIARDINO CON LA CURA E NEL MODO CONSONI ALLA CLASSE DELLA PALAZZINA"

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione generale buono, con finiture di tipo signorile. All'atto del sopralluogo l'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento e acqua sanitaria centralizzato, con porta d'ingresso tamburata, infissi in legno e vetro, tapparelle oscuranti, pavimentazione in parquet e ceramica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato condominiale di tipo civile edificato nella seconda metà degli anni 60 in buone condizioni manutentive generali.

Le strutture dell'edificio risultano in cemento armato con tamponamenti in laterizio, solai laterocementizi, le finiture esterne sono in buone condizioni manutentive

STATO DI OCCUPAZIONE

A quanto riferito in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia minore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2003 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 05/02/2009 al 18/06/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero Fracassi	05/02/2009	40986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2009 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2010 al 14/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero Fracassi	07/12/2010	41788	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2011 al 11/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/02/2011	1361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2014 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Sentenza traslativa di divorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/2014	1397	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/05/2014		
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 18/02/2011
Reg. gen. 5642 - Reg. part. 980
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 700.000,00
Interessi: € 700.000,00

Trascrizioni

- **Sentenza traslativa di divorzio**
Trascritto a Genova il 12/05/2014
Reg. gen. 10779 - Reg. part. 8510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 14/11/2024
Reg. gen. 38370 - Reg. part. 30171
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in forza di progetto 325 del 1966 e successiva variante del 16/05/1968.

L'immobile è stato dichiarato abotabile in data 15/10/69 con decreto 1648 per appartamenti ai piani correnti e locali usabili al piano primo interrato.

Successivamente per l'unità immobiliare oggetto di analisi, discendente da una unità di maggiori dimensioni oggetto di frazionamento, risultano presentate le seguenti pratiche:

Art. 26 per opere interne 1576 del 26/07/1991

DIA per frazionamento 5936 del 14/10/2003

Comunicazione per opere interne 1028/2021 del 22/02/2011

Nelle dette pratiche la destinazione d'uso dell'immobile risulta abitativa in tutte le sue porzioni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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 € 8523,74 al mese di aprile 2025

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 Zara, edificio 30, interno A, piano S1/T
In Genova, quartiere signorile di Albaro, a pochi minuti dal centro, dal mare, dall'Università e dalle maggiori attrazioni culturali e artistiche della città, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 30 di via Zara situato all'interno di un viale privato, appartamento al piano fondi e terreno (terra e primo rispetto al portone di accesso) identificato con l'interno A, composto da ingresso in disimpegno, cucina, piccolo ripostiglio, ampio salone affacciato sul giardino e con camino, camera con cabina armadio e bagno, scale che conducono al piano soprastante composto da corridoio in cui sono presenti due nicchie/ripostiglio, due camere con accesso ad un terrazzino comune ad entrambe, bagno e una piccola stanza finestrata. Completa la proprietà un ampio giardino con accesso indipendente anche carrabile dal viale privato su via Zara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 257, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 259
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 673.000,00
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
Semicentrale/ALBARO
Codice zona: C06
Microzona: 77
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Per le caratteristiche intrinseche e di zona e in considerazione del taglio della presenza di accessori e delle buone condizioni manutentive si adotta il valore unitario cautelativo di €/mq 3800. Il valore di stima è arrotondato per eccesso.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Zara, edificio 30, interno A, piano S1/T	177,08 mq	3.800,00 €/mq	€ 672.904,00	100,00%	€ 673.000,00
Valore di stima:					€ 673.000,00

Valore di stima: € 673.000,00

Valore finale di stima: € 673.000,00

Il valore di stima del lotto unico è arrotondato per eccesso. 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 29/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali



- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata
- ✓ Altri allegati - Comunicazione oneri condominiali
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Rilievo superfici

