
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 411/2020 del R.G.E.

promossa da

CONDOMINIO VIA CATALANI 6-6A

Codice fiscale: 94054230100

via Catalani

16154 - Genova (Ge)

contro

Codice fiscale: (

via Catalani, 6/20

16154 - Genova (Ge)

Codice fiscale:

16153 - Genova (Ge)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 411/2020 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.600,00	12



INCARICO

All'udienza del 13/09/2021, il sottoscritto Ing. Cortinois Marco, con studio in Via Lanfranconi, 1/7A - 16100 - Genova (GE), email marco.cortinois@gmail.com, PEC marco.cortinois@ingpec.eu, Tel. 010562208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2021 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 Catalani 6, interno 20

DESCRIZIONE

In Genova Sestri Ponente nel fabbricato condominiale distinto con i civici 6-6A di via Alfredo Catalani appartamento al piano decimo con accesso dal c.n. 6 di detta via segnato con l'interno n° 20.

Unità residenziale composta da ampio locale uso ingresso - soggiorno e cucina con poggiolo, disimpegno, gabinetto con doccia, due camere di cui una con altro poggiolo.

All'appartamento è annessa una cantina nel piano fondi del palazzo distinta con il n° 20.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso 16/11/2021 presente incaricato SOVEMO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Catalani 6, interno 20

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale: ()
via Catalani, 6/20
16154 - Genova (Ge)

- Codice fiscale: ()



16153 - Genova (Ge)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

Da nord in senso orario: alloggio int. 19, vano scala, ancora alloggio int. 19, muri perimetrali su distacco, alloggio int. 20 del c.n. 6A, muri perimetrali su via Catalani.
Cantina compresa tra corridoio condominiale, intercapedine e altre cantine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,00 m	10
Cantina	4,50 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,50 m	fondi
Poggioli	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	10
Totale superficie convenzionale:				78,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la stima si assume la superficie lorda parametrata catastale di 78 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1983 al 23/02/2000		Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 840, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 0,67



		Piano 10
Dal 23/02/2000 al 08/09/2007		Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 840, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano 10
Dal 08/09/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 840, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano 10
Dal 09/11/2015 al 30/09/2021		Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 840, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 593,93 Piano 10

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	57	840	24	2	A3	5	5	78 mq	593,93 €	10	

Corrispondenza catastale

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

La distribuzione interna attuale dell'appartamento deriva da Variazione n° 00496.1/98 del 09/04/1998 per ristrutturazione.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento e fabbricato condominiale in discrete condizioni manutentive generali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Dal 18/06/2015 al 30/09/2021		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Accettazione espressa di eredità il 16/02/2021

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 30/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 10/10/2008
Reg. gen. 37034 - Reg. part. 7164
Importo:
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 17/09/2020
Reg. gen. 25995 - Reg. part. 3753
Importo:
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 29/10/2020
Reg. gen. 31320 - Reg. part. 22856
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Zona AC-IU
Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

Non sono presenti vincoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Edificio dotato di Certificato di Abitabilità n° 1824 del 17/07/1961

L'appartamento in oggetto è interessato dalle seguenti pratiche edilizie allegate alla presente:

- Realizzazione opere interne art. 26 L.47 del 28/02/1985 pratica n° 1492 del 04/04/1997 per ristrutturazione generale della zona ingresso-cucina;
- Concessione in Sanatoria Provv. n° 30234 del 08/02/2000 Domanda C/28889/1 del 30/12/1986 per diversa distribuzione spazi interni, modifiche ai prospetti e alle superfici in difformità alla licenza edilizia, realizzazione cantina a seguito del frazionamento del piano fondi.

Non risultano pratiche edilizie successive, la distribuzione dell'alloggio è sostanzialmente conforme alla piantina catastale allegata al Condono del 2000 corrispondente a quella oggi disponibile, la regolarità edilizia può dirsi rispettata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si allega rendiconto delle spese condominiali e dichiarazione dell'Amministrazione del Condominio dalla quale risulta a debito l'importo di € 12.564,01.

È presente Regolamento di Condominio allegato.



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 Catalani 6, interno 20

In Genova Sestri Ponente nel fabbricato condominiale distinto con i civici 6-6A di via Alfredo Catalani appartamento al piano decimo con accesso dal c.n. 6 di detta via segnato con l'interno n° 20. Unità residenziale composta da ampio locale uso ingresso - soggiorno e cucina con poggiolo, disimpegno, gabinetto con doccia, due camere di cui una con altro poggiolo. All'appartamento è annessa una cantina nel piano fondi del palazzo distinta con il n° 20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 840, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è determinato sulla base delle principali caratteristiche di ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di manutenzione, livello di finitura, accessibilità, dimensione ed eventuali caratteristiche peculiari.

Nel caso in oggetto trattasi di unità di tipo civile-economico di taglio medio piccolo, in discrete condizioni generali, in piano alto con ascensore, dotata di poggioli panoramici.

Banca dati O.M.I. - Semestre 1 - Anno 2021

Zona D43 - Sestri Ponente - Condizioni normali

Abitazioni civili Min 1.350 - Max 2.000 - Med 1.675

Abitazioni economiche Min 810 - Max 1.200 - Med 1.005

Superficie catastale lorda compensata 78 mq

Prezzo unitario di stima 1.200 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Catalani 6, interno 20	78,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 93.600,00	100,00%	€ 93.600,00
Valore di stima:					€ 93.600,00

Valore di stima: € 93.600,00

Valore finale di stima: € 93.600,00



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 31/12/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Abitabilità
- ✓ Altri allegati - APE via Catalani 6 int 20
- ✓ Altri allegati - Certificato notarile
- ✓ Altri allegati - Condonò 68889 1985
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Libretto climatizzazione
- ✓ Altri allegati - mail Ammre Cond via Catalani 6-6A
- ✓ Altri allegati - Piantina catastale
- ✓ Altri allegati - Pratica edilizia 1492 1997
- ✓ Altri allegati - Regolamento Cond via Catalani 6 6A
- ✓ Altri allegati - Rendiconto Cond via Catalani 6 6A
- ✓ Altri allegati - Rilievo via Catalani 6 int 20
- ✓ Altri allegati - Visura catastale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Catalani 6, interno 20
In Genova Sestri Ponente nel fabbricato condominiale distinto con i civici 6-6A di via Alfredo Catalani appartamento al piano decimo con accesso dal c.n. 6 di detta via segnato con l'interno n° 20. Unità residenziale composta da ampio locale uso ingresso - soggiorno e cucina con poggiolo, disimpegno, gabinetto con doccia, due camere di cui una con altro poggiolo. All'appartamento è annessa una cantina nel piano fondi del palazzo distinta con il n° 20. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 840, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico Non sono presenti vincoli

Prezzo base d'asta: € 93.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 411/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Catalani 6, interno 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 840, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	78,50 mq
Stato conservativo:	Appartamento e fabbricato condominiale in discrete condizioni manutentive generali.		
Descrizione:	In Genova Sestri Ponente nel fabbricato condominiale distinto con i civici 6-6A di via Alfredo Catalani appartamento al piano decimo con accesso dal c.n. 6 di detta via segnato con l'interno n° 20. Unità residenziale composta da ampio locale uso ingresso - soggiorno e cucina con poggiolo, disimpegno, gabinetto con doccia, due camere di cui una con altro poggiolo. All'appartamento è annessa una cantina nel piano fondi del palazzo distinta con il n° 20.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

