
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2026 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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
Stato conservativo	6
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	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2026 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 10/03/2026, 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 11/03/2026 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 Assarotti, edificio 26, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

In Genova, zona centro, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 26 di via Assarotti appartamento al piano primo identificato con il n° 1, composto da ingresso in sala, tre camere, disimpegno cieco, bagno e cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

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 29/11/2010

Atto di precetto del 01/12/2025 per € 75.081,51

Atto di pignoramento immobiliare del 16/01/2026

Trascrizione verbale di pignoramento del 05/02/2023

Istanza di vendita del 17/02/2026

Certificazione notarile del 11/02/2026

E' stata inoltre effettuata ispezione ipotecaria aggiornata alla data del deposito.

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Da nord in senso orario: altra U.I.U. di via Assarotti civ. 28, distacco verso via Assarotti civ. 36, vano scala e Altra U.I.U., distacco verso via G. Bertora civ. 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1980 al 22/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 102, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 0,96 Piano T
Dal 22/02/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 102, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,84 Piano T
Dal 01/01/1992 al 12/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 102, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5

		Superficie catastale 130 mq Rendita € 1.803,73 Piano T
Dal 12/05/1998 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 102, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 1.803,73 Piano T
Dal 24/03/2009 al 01/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 102, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 1.803,73 Piano T
Dal 01/03/2010 al 31/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 102, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 1.803,73 Piano T
Dal 31/03/2016 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 102, Part. 213, Sub. 35, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 125 mq Rendita € 852,15 Piano T
Dal 20/03/2017 al 15/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 102, Part. 213, Sub. 35, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 125 mq Rendita € 1.007,09 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	102	213	35	1	A3	4	6	125 mq	1007,09 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Appartamento in discrete condizioni manutentive, dotato di pavimentazione in graniglia di marmo, pareti tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro singolo, persiane in legno, rivestimenti in ceramica nel bagno e nella cucina. L'immobile è dotato di impianto autonomo per riscaldamento e produzione ACS con caldaia a gas. Il fabbricato in cui è posta l'unità si presenta in condizioni manutentive sufficienti.

PARTI COMUNI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato condominiale di tipo civile edificato nei primi decenni del 900, in buone condizioni manutentive generali.

Le strutture dell'edificio risultano in muratura, solai in legno, le finiture esterne sono in sufficienti condizioni manutentive

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1998 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Jommi	12/05/1998	63089	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/05/1998	12623	8495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2009 al 01/03/2010	**** Omissis ****				
		Separazione con assegnazione beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2009	475/9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	08/04/2009	11350	8064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2010 al 15/05/2026	**** Omissis ****	Sentenza traslativa del Tribunale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/03/2010	876	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/11/2010	36717	25048
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 01/12/2010
Reg. gen. 38263 - Reg. part. 7605
Importo: € 75.081,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Riscossione
Iscritto a Genova il 27/06/2023
Reg. gen. 22033 - Reg. part. 2748
Importo: € 59.797,89
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 05/02/2026
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2894
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

NORMATIVA URBANISTICA

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Edificio condominiale popolare edificato in data antecedente al 1942, come desumibile da planimetria storica del 1940.

Per l'immobile è stata depositata pratica edilizia CILA n° 4027/2016 per diversa distribuzione degli spazi interni.

La distribuzione interna attuale dell'immobile risulta conforme alla rappresentazione grafica della CILA. La regolarità edilizia dell'immobile può pertanto dirsi sostanzialmente rispettata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore di condominio ha comunicato spese insolute per € 5.023,50 al mese di maggio 2026

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 Assarotti, edificio 26, interno 1, piano 1
In Genova, zona centro, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 26 di via Assarotti appartamento al piano primo identificato con il n° 1, composto da ingresso in sala, tre camere, disimpegno cieco, bagno e cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 213, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 195.000,00

La determinazione del valore del bene tiene conto delle condizioni manutentive interne, della posizione, del livello di piano 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 (D969)

Fascia: Semicentrale

Zona: MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A (V.ASSAROTTI-C.SO FIRENZE-V.D.CHIODO-SPIANATA CASTELLETTO)

Codice zona: C13

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Per le caratteristiche intrinseche e di zona e in considerazione del taglio, del piano basso, della scarsa luminosità e delle condizioni manutentive si adotta il valore unitario cautelativo di €/mq 1550. Il valore di stima è arrotondato per eccesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Assarotti, edificio 26, interno 1, piano 1	125,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 193.750,00	100,00%	€ 195.000,00
				Valore di stima:	€ 195.000,00

Valore di stima: € 195.000,00

Valore finale di stima: € 195.000,00

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 06/06/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Assarotti, edificio 26, interno 1, piano 1
In Genova, zona centro, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 26 di via Assarotti appartamento al piano primo identificato con il n° 1, composto da ingresso in sala, tre camere, disimpegno cieco, bagno e cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 213, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione residenziale risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente

Prezzo base d'asta: € 195.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Assarotti, edificio 26, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 213, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	Appartamento in discrete condizioni manutentive, dotato di pavimentazione in graniglia di marmo, pareti tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro singolo, persiane in legno, rivestimenti in ceramica nel bagno e nella cucina. L'immobile è dotato di impianto autonomo per riscaldamento e produzione ACS con caldaia a gas. Il fabbricato in cui è posta l'unità si presenta in condizioni manutentive sufficienti.		
Descrizione:	In Genova, zona centro, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 26 di via Assarotti appartamento al piano primo identificato con il n° 1, composto da ingresso in sala, tre camere, disimpegno cieco, bagno e cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata		