

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antichi Jonny, nell'Esecuzione Immobiliare 420/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 420/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.419,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 28/10/2024, il sottoscritto Geom. Antichi Jonny, con studio in Via Carlo Barabino - 16129 - Genova (GE), email studioantichi@hotmail.it, PEC jonny.enrico.antichi@geopec.it, Tel. 010 542300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2024 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 Fereggiano 185, interno 8, piano 3

Trattasi di immobile residenziale, di tipologia economica, situato in un condominio posto al centro del quartiere di Quezzi (Largo Merlo) in zona con altri edifici residenziali della stessa epoca.

L'appartamento risulta ubicato al piano 3° residenziale.

L'unità in oggetto è una residenza composta da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, due camere, corridoio e un piccolo balcone;

l'unità non dispone di altre pertinenze.

Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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:

CONFINI

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel Comune di Genova in Via Fereggiano civ.185 int.8 piano 3° ed attualmente confina:

a nord: cavedio e altra unità del civ.187;

a sud: vano scale, int.7 e int.9;

ad ovest: distacco e altra unità del civ.189;

ad est: Via Fereggiano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,28 mq	84,34 mq	1	84,34 mq	3,10 m	3
Balcone scoperto	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				84,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,91 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
GED	38	51	14	1	A3	2	5 vani	84 mq	606,84 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova con i dati dedotti dal certificato catastale di riferimento (ALLEGATO 2) corrispondenti ai dati presenti sulla trascrizione del pignoramento.

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Genova è risultata reperibile la sola planimetria di impianto dell'unità in oggetto, datata 30 dicembre 1939 (ALLEGATO 3).

Il documento planimetrico in questione risulta NON conforme allo stato attuale dell'immobile in quanto si rilevano le seguenti differenze:

il servizio igienico è stato ampliato con conseguente riduzione del vano adiacente che perde così la denominazione di camera da letto in ragione della sua superficie troppo ridotta (sotto i 9 mq minimi necessari del REC);

manca la rappresentazione grafica di due pilastri in corridoio, della canna fumaria in cucina e di una nicchia in una delle camere; ma nel periodo di stesura della planimetria tali manufatti non venivano rappresentati.

Tali differenze possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni che comporta un versamento di diritti catastali pari ad € 70,00 e costi professionali stimabili in circa € 400,00 maggiorati di cassa previdenziale ed IVA.

La stessa dovrà essere obbligatoriamente seguita da una sanatoria comunale così come descritto successivamente.

STATO CONSERVATIVO

Le parti comuni dello stabile condominiale (vano scale, prospetti) risultano in discreto stato manutentivo; mentre non è stato possibile visionare direttamente la copertura.

Lo stato manutentivo interno, risulta anch'esso in discrete condizioni manutentive, apparentemente con impianti non certificati; il riscaldamento e l'acqua calda risultano autonomi; gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e dotati di persiane.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Ad oggi l'immobile oggetto di perizia risulta non abitato ma arredato e le chiavi dello stesso sono in possesso dell'agenzia immobiliare Tempocasa (vedasi verbale SO.VE.MO. - ALLEGATO 4).

Non risultano presenti contratti di locazione registrati su tale immobile, così come certificato dall'Ufficio Registro a seguito di apposita istanza (ALLEGATO 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2002		Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N. 10	26/07/2002	50820	

ASTE GIUDIZIARIE	MGLRLB69S66D969C	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	31/07/2002	27801	19553
		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 16/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Genova il 09/09/2022
Reg. gen. 32733 - Reg. part. 5306
Importo: € 23.813,80
A favore di
Contro I
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 25/09/2023
Reg. gen. 31880 - Reg. part. 4031
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 17/09/2024
Reg. gen. 31026 - Reg. part. 24472
A favore di

Oneri di cancellazione

La documentazione prodotta dal legale del precedente risulta priva di ulteriori passaggi come appurato dallo scrivente tramite visura c/o la Conservatoria (ALLEGATO 6).

Si confermano pertanto – alla data odierna – le risultanze di cui alla documentazione allegata alla procedura che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato con progetto n° 293/1925 e variante 303/1925.

Successivamente, come da apposite ricerche c/o il Comune di Genova (settore edilizia privata e condono edilizio) non sono state presentate altre pratiche sull'immobile in questione.

Il progetto planimetrico in questione risulta differente dallo stato realizzato ma si fa presente che lo stato legittimo a cui far riferimento è dato dalla planimetria catastale datata 30/12/1939 in quanto antecedente al 1942.

Quest'ultima risulta NON conforme allo stato attuale dell'immobile in quanto risultano le seguenti differenze:
il servizio igienico è stato ampliato con conseguente riduzione del vano adiacente che perde così la denominazione di camera da letto in ragione della sua superficie troppo ridotta (sotto i 9 mq minimi necessari del REC);

manca la rappresentazione grafica di due pilastri in corridoio, della canna fumaria in cucina e di una nicchia in una delle camere; ma nel periodo di stesura della planimetria tali manufatti non venivano rappresentati.

Lo stabile condominiale non risulta dotato di decreto di abitabilità/agibilità in quanto edificato in periodo precedente alla normativa di riferimento (1934).

Si ritiene quindi, per regolarizzare le difformità attuali rispetto allo stato legittimo della catastale citata, di dover presentare una sanatoria per opere interne eseguite tra il 1985 ed il 2005 ai sensi dell'Art.22 L.R.16/08 (con una sanzione di € 172,15) oltre ai diritti di segreteria oggi pari a € 57,10.

Il costo professionale di tale pratica di sanatoria è stimabile in € 1.500,00 circa maggiorati di cassa previdenziale ed IVA.

La stessa dovrà essere obbligatoriamente preceduta da una variazione catastale così come descritto precedentemente.

- Non 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.

Si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 7) in quanto non risultava presente in banca dati, come attestato dall'IRE a fronte di istanza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
L'Amm.re condominiale ha prodotto lo stato debitorio aggiornato (ALLEGATO 8).

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 Fereggiano 185, interno 8, piano 3
Trattasi di immobile residenziale, di tipologia economica, situato in un condominio posto al centro del quartiere di Quezzi (Largo Merlo) in zona con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 3° residenziale. L'unità in oggetto è una residenza composta da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, due camere, corridoio e un piccolo balcone; l'unità non dispone di altre pertinenze. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 51, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 76.419,00
Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base d'incanto dell'intera proprietà.
La stima del bene è effettuata con metodo sintetico-comparativo in base al parametro del valore di metro quadrato di superficie lorda vendibile sulla base delle attuali condizioni dell'immobile che dal punto di vista manutentivo - come relazionato e documentato - risultano discrete.

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona (ad un raggio di 300 metri da Via Fereggiano 185) ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con metrature molto simili a quello in oggetto oscilla tra i 730 ed i 1.570 €/mq.

Tali quotazioni si possono dedurre anche con riscontro diretto, quale ulteriore riferimento, negli ultimi

dati OMI disponibili dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (ALLEGATO 9) per la microzona catastale in questione di cui fa parte l'immobile in oggetto, per le abitazioni di tipo economico (A/3) in condizioni manutentive ed edilizie nella norma, va dagli 740 ai 1.100 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Fereggiano 185, interno 8, piano 3	84,91 mq	900,00 €/mq	€ 76.419,00	100,00%	€ 76.419,00
Valore di stima:					€ 76.419,00

Valore di stima: € 76.419,00

Valore finale di stima: € 76.419,00

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 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Antichi Jonny

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - planimetria indicativa e sequenze fotografiche (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - certificato catastale storico (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale di impianto (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - verbale SO.VE.MO. (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - esito ricerca contratti locazione (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE e risposta IRE (Aggiornamento al 19/05/2025)

- ✓ N° 8 Altri allegati - stato debitorio condominiale (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - stralcio quotazioni OMI (Aggiornamento al 22/04/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano 185, interno 8, piano 3
Trattasi di immobile residenziale, di tipologia economica, situato in un condominio posto al centro del quartiere di Quezzi (Largo Merlo) in zona con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 3° residenziale. L'unità in oggetto è una residenza composta da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, due camere, corridoio e un piccolo balcone; l'unità non dispone di altre pertinenze. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 51, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3

Prezzo base d'asta: € 76.419,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 420/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.419,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Fereggiano 185, interno 8, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 51, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	84,91 mq
Stato conservativo:	Le parti comuni dello stabile condominiale (vano scale, prospetti) risultano in discreto stato manutentivo; mentre non è stato possibile visionare direttamente la copertura. Lo stato manutentivo interno, risulta anch'esso in discrete condizioni manutentive, apparentemente con impianti non certificati; il riscaldamento e l'acqua calda risultano autonomi; gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e dotati di persiane.		
Descrizione:	Trattasi di immobile residenziale, di tipologia economica, situato in un condominio posto al centro del quartiere di Quezzi (Largo Merlo) in zona con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 3° residenziale. L'unità in oggetto è una residenza composta da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, due camere, corridoio e un piccolo balcone; l'unità non dispone di altre pertinenze. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Genova il 09/09/2022

Reg. gen. 32733 - Reg. part. 5306

Importo: € 23.813,80

A favore di

Contro

a

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 25/09/2023

Reg. gen. 31880 - Reg. part. 4031

Importo: € 10.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 17/09/2024

Reg. gen. 31026 - Reg. part. 24472

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

