



TRIBUNALE DI GENOVA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antichi Jonny, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E.
promossa da



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	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 158/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.008,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 21/06/2024, 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 01/07/2024 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 Val Trebbia, edificio 82, interno 62, piano 6

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile residenziale, di tipologia economica, situato in un condominio posto nel quartiere di Sant'Eusebio in zona con altri edifici residenziali della stessa epoca.

L'appartamento risulta ubicato al piano 6° con ascensore parziale.

L'unità in oggetto è una residenza composta da un grande vano di zona giorno con angolo cottura ed ingresso direttamente sullo stesso con due finestre contrapposte ed un balcone, tre camere da letto, due servizi igienici e corridoio; a completare l'unità è presente una cantina pertinenziale posta al piano 3°.

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 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Val Trebbia, edificio 82, interno 62, piano 6

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:

•

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

•

CONFINI

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel Comune di Genova in Via Val Trebbia civ.82 int.62 piano 6° ed attualmente confina:

a nord: distacco verso giardini;

a sud: vista aperta sulla valle;

ad ovest: int.61;

ad est: distacco verso altro caseggiato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,35 mq	110,90 mq	1	110,90 mq	2,70 m	6
Balcone	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	6
Cantina	8,90 mq	10,45 mq	0,20	2,09 mq	2,66 m	3
Totale superficie convenzionale:				114,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,79 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
BAV	42	1710	65	5	A3	4	7 vani	108 mq	650,74 €	6-3	

Corrispondenza catastale

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

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 che risultano corretti ad eccezione del diritto di proprietà superficciaria indicato con la sola proprietà sul pignoramento.

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Genova è risultata reperibile la planimetria di impianto dell'unità in oggetto, datata 21 settembre 1998 (ALLEGATO 3).

Il documento planimetrico (impianto catastale) in questione risulta conforme allo stato attuale dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le parti comuni dello stabile condominiale (vano scale, prospetti e copertura) risultano in discreto stato manutentivo.

Lo stato manutentivo dell'alloggio risulta in buone condizioni con impianti apparentemente a norma; il riscaldamento e l'acqua calda risultano centralizzati; gli infissi esterni sono in pvc con doppiovetro con persiane in cucina e tapparelle sulle altre finestre.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'immobile oggetto di perizia risulta utilizzato dallo stesso esecutato e dalla sua famiglia (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 26/11/2003 al 09/01/2017		Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/01/2017		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	09/01/2017				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Genova	25/01/2017				
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 18/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/04/2017
Reg. gen.
Importo: € 183.600,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 108.000,00
Spese: € 21.600,00
Interessi: € 54.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 18/04/2024
Reg. gen. - Reg. part.
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura

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 risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato con progetto n° 150/1978 (provvedimento n° 1328 del 17/11/1978) e successiva variante in corso d'opera progetto n° 466/1983 (provvedimento n° 190 del 01/06/1984) - ALLEGATO 7.

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

Lo stabile condominiale risulta dotato di decreto di abitabilità/agibilità n° 1457 del 26/11/1984 (ALLEGATO 8).

L'immobile risulta conforme al progetto di variante in corso d'opera di cui sopra.



- 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 reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 9) che risultava presente in banca dati, come attestato dall'IRE a fronte di istanza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio risulta essere il creditore procedente.

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 Val Trebbia, edificio 82, interno 62, piano 6
Trattasi di immobile residenziale, di tipologia economica, situato in un condominio posto nel quartiere di Sant'Eusebio in zona con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 6° con ascensore parziale. L'unità in oggetto è una residenza composta da un grande vano di zona giorno con angolo cottura ed ingresso direttamente sullo stesso con due finestre contrapposte ed un balcone, tre camere da letto, due servizi igienici e corridoio; a completare l'unità è presente una cantina pertinenziale posta al piano 3°. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1710, Sub. 65, Zc. 5, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 132.008,50

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 buone.

La superficie dell'unità è pari a:

mq 110,90 lordi circa (mq 91,35 netti circa) + balcone (mq 7,20 circa x 1/4) + cantina mq 10,45 lordi circa (mq 8,90 netti circa) x 1/5 = mq 114,79 di superficie residenziale.

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona (ad un raggio di 300 metri da Via Val



Trebbia 82) ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con metrature molto simili a quello in oggetto oscilla tra i 1.300 ed i 1.500 €/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 10) 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 940 ai 1.400 €/mq.

Si reputa, conseguentemente in relazione alle condizioni manutentive visionate (buone) e considerando che l'esecutato possiede solo il diritto di proprietà superficciaria, di valutare in oggi come segue:

mq 110,90 lordi circa (mq 91,35 netti circa) + balcone (mq 7,20 circa x 1/4) + cantina mq 10,45 lordi circa (mq 8,90 netti circa) x 1/5 = mq 114,95 di superficie residenziale:

ha un valore di mercato (stimato sulla superficie commerciale di riferimento) come segue: mq 114,79 x 1.150 €/mq = € 132.008,50 (centotrentaduemilacentonovantadue/50).

La valutazione risulta formulata anche alla luce del diritto di proprietà superficciaria posseduto dall'esecutato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Val Trebbia, edificio 82, interno 62, piano 6	114,79 mq	1.150,00 €/mq	€ 132.008,50	100,00%	€ 132.008,50
				Valore di stima:	€ 132.008,50

Valore di stima: € 132.008,50

Valore finale di stima: € 132.008,50

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 24/10/2024

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



- ✓ N° 1 Foto - Planimetria indicativa e sequenze fotografiche (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Certificato catastale (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale SO.VE.MO. (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Esito ricerca contratti locazione da Agenzia Entrate (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Stralcio progetto comunale (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE e risposta IRE (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI (Aggiornamento al 18/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Val Trebbia, edificio 82, interno 62, piano 6
Trattasi di immobile residenziale, di tipologia economica, situato in un condominio posto nel quartiere di Sant'Eusebio in zona con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 6° con ascensore parziale. L'unità in oggetto è una residenza composta da un grande vano di zona giorno con angolo cottura ed ingresso direttamente sullo stesso con due finestre contrapposte ed un balcone, tre camere da letto, due servizi igienici e corridoio; a completare l'unità è presente una cantina pertinenziale posta al piano 3°. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1710, Sub. 65, Zc. 5, Categoria A3

Prezzo base d'asta: € 132.008,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.008,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Val Trebbia, edificio 82, interno 62, piano 6		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1710, Sub. 65, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	114,79 mq
Stato conservativo:	Le parti comuni dello stabile condominiale (vano scale, prospetti e copertura) risultano in discreto stato manutentivo. Lo stato manutentivo dell'alloggio risulta in buone condizioni con impianti apparentemente a norma; il riscaldamento e l'acqua calda risultano centralizzati; gli infissi esterni sono in pvc con doppiovetro con persiane in cucina e tapparelle sulle altre finestre.		
Descrizione:	Trattasi di immobile residenziale, di tipologia economica, situato in un condominio posto nel quartiere di Sant'Eusebio in zona con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 6° con ascensore parziale. L'unità in oggetto è una residenza composta da un grande vano di zona giorno con angolo cottura ed ingresso direttamente sullo stesso con due finestre contrapposte ed un balcone, tre camere da letto, due servizi igienici e corridoio; a completare l'unità è presente una cantina pertinenziale posta al piano 3°. 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:	Ad oggi l'immobile oggetto di perizia risulta utilizzato dallo stesso esecutato e dalla sua famiglia (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).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/04/2017
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 183.600,00
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 108.000,00
Spese: € 21.600,00
Interessi: € 54.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 18/04/2024
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di
Contro Di
Formalità a carico della procedura

