
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 559/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
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 559/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	13

All'udienza del 31/01/2025, il sottoscritto Geom. Ombrina Roberto, con studio in Via Serra, 4/6 - 16122 - Genova (GE), email roberto.ombrina@studiombrina.com, PEC roberto.ombrina@geopec.it, Tel. 3358348213, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Jori 48, interno 8, piano 4

DESCRIZIONE

Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 5,0 km. dal casello autostradale di Genova - Ovest e a 1,0 km dalla stazione ferroviaria di Genova Rivarolo e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici AMT in transito nella Via Jori. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Via Rossini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Jori 48, interno 8, piano 4

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

Nord-Est: Muri perimetrali su via Jori e divisori su vano scale;
 Sud-Est: Muri perimetrali su Via Sonnino;
 Sud-Ovest: Muri in comunione con alloggio di ,cui al civ. 3 di Via Sonnino;
 Nord-Ovest: Muri perimetrali su cortine interno e divisori su vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,70 m	4°
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 35, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 524,20
Dal 12/06/2006 al 16/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 35, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 668,81 Piano 4
Dal 16/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 1028, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 108 mq Rendita € 668,81 Piano 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
RIV	35	1028	22	4	A3	4	7	108 mq	668,81 €	4		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato manutentivo

PARTI COMUNI

L'alloggio si trova al quarto piano del condominio di Via Jori civ. 48, le cui parti comuni sono rappresentate dal vano scale. Il tutto amministrato dallo Studio Amministrazioni Condominiali **** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: mista in muratura e C.A - condizioni: buone

Solai: in latero cemento - condizioni: Buone

Copertura: tipologia: a falde con porzione - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Tamponamenti esterni: in muratura di mattoni - condizioni: buone

Portone accesso: tipologia: doppia anta - materiale: metallo e vetro- condizioni: buone

Cucina: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica - condizioni: buone

Bagno: pavimenti e rivestimento pareti in grès ceramico - condizioni: buone

Pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: assente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia ma sprovvisto di certificazione

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Termico: impianto di riscaldamento e produzione ACS autonomo a gas

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2022
- Scadenza contratto: 06/05/2027
- Scadenza disdetta: 06/12/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta ceduto in locazione alla **** Omissis **** con la prossima scadenza utile del 06/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1982 al 22/07/2011	**** Omissis ****	C/V			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parlati	23/03/1982	4469	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/07/2011	**** Omissis ****	C/V	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Biglia Saronno Piero	22/07/2011			35185	25059
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II di Genova	09/08/2011			25657	20182
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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 09/08/2011

Reg. gen. 28568 - Reg. part. 5266

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Interessi: € 140.000,00

Rogante: Notaio Biglia

Data: 22/07/2011

N° repertorio: 35186

N° raccolta: 25060

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 09/01/2025

Reg. gen. 457 - Reg. part. 374

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico - AC-IU.

- Vincoli geomorfologici ed idraulici: area sottoposta a vincolo idrogeologico

- Vincolo paesaggistico: non presente

- Vincolo beni architettonici e culturali: non presente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova, si è reperito l'ultimo progetto autorizzato consistente nella sanatoria per opere interne, rubricato al n° 5530 del 10/10/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato l'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.799,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dati dichiarati dall'amministratore dello stabile Rag. Salvatore Terranova

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 Jori 48, interno 8, piano 4
Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 5,0 km. dal casello autostradale di Genova - Ovest e a 1,0 km dalla stazione ferroviaria di Genova Rivarolo e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici AMT in transito nella Via Jori. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Via Rossini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1028, Sub. 22, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.958,52

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Jori 48, interno 8, piano 4	103,00 mq	727,75 €/mq	€ 74.958,52	100,00%	€ 74.958,52
				Valore di stima:	€ 74.958,52

Valore di stima: € 74.958,52

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	1167,45	€
arrotondamento	43,14	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

Per la valutazione del bene oggetto di stima vedi allegato 10

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 16/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ombrina Roberto

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria NCEU (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Progetto sanatoria 5530-2008 (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Competitor 1 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Competitor 2 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Competitor 3 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Report Amministratore (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valutazione analitica peritale (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia contratto di affitto (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Risposta AdE su contratto di affitto (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - certificato storico di residenza (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 16/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Jori 48, interno 8, piano 4
Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 5,0 km. dal casello autostradale di Genova - Ovest e a 1,0 km dalla stazione ferroviaria di Genova Rivarolo e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici AMT in transito nella Via Jori. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Via Rossini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1028, Sub. 22, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico - AC-IU. -
Vincoli geomorfologici ed idraulici: area sottoposta a vincolo idrogeologico - Vincolo paesaggistico: non presente - Vincolo beni architettonici e culturali: non presente

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Jori 48, interno 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1028, Sub. 22, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato manutentivo		
Descrizione:	Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 5,0 km. dal casello autostradale di Genova - Ovest e a 1,0 km dalla stazione ferroviaria di Genova Rivarolo e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici AMT in transito nella Via Jori. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Via Rossini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		