

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antichi Jonny, nell'Esecuzione Immobiliare 531/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



## 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
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 531/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.760,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 09/05/2024, 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 13/05/2024 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 Alfredo D'Andrade civ.31, interno 9, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile residenziale, di tipologia popolare, situato in un condominio posto in zona (centro storico di Sestri Ponente) con altri edifici residenziali della stessa epoca.

L'appartamento risulta ubicato al piano 4° senza ascensore.

L'unità in oggetto è una residenza composta da un vano di ingresso finestrato, cucina, un servizio igienico e due vani utili.

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

Quanto sopra a seguito di: Atto Notarile di Compravendita rep. n° 122284 del 20 luglio 2006 a firma Notaio MORELLO Aurelio.



## CONFINI

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel Comune di Genova in Via Alfredo D'Andrade 31, int.9 piano 4 ed attualmente confina:

a nord: vano scala condominiale;

a sud: Via Alfredo D'Andrade;

ad ovest: civ.35 in aderenza e cavedio;

ad est: Vico al Gazzo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,80 mq	67,20 mq	1	67,20 mq	2,75 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,20 mq</b>		

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	
SEP	57	21	9	2	A5	7	4,5 vani	85 mq	418,33 €	4		

### 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 che risultano corretti contrariamente alla planimetria catastale che riporta graficamente una area scoperta (terrazzo di copertura condominiale).

L'immobile non ha aree scoperte, la superficie totale sul certificato risulta pertanto errata mentre quella indicata "escluse aree scoperte" di 68 mq è sostanzialmente corretta.



Da apposita ricerca presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Genova è risultata reperibile la planimetria di impianto dell'unità in oggetto, datata 15 dicembre 1939 (ALLEGATO 3).

Si precisa che alla variazione catastale successiva all'impianto, come si evince dal certificato catastale storico, risulta sempre depositata la medesima planimetria costituendo un doppione.

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

Risultano sia delle imprecisioni grafiche di impianto che delle modifiche distributive, nella parete divisoria tra zona giorno e zona notte e nel servizio igienico, dove risulta mal posizionata anche la finestra con affaccio nel cavedio; inoltre la terrazza di copertura rappresentata non risulta di proprietà e pertanto deve essere rimossa dalla planimetria.

Pertanto, per quanto riguarda la sola regolarizzazione catastale, risulta necessaria la presentazione di pratica di variazione per "esatta rappresentazione grafica e/o diversa distribuzione spazi interni" che comporta un versamento di diritti catastali pari ad € 50,00 e costi professionali stimabili in circa € 450,00 maggiorati di cassa previdenziale ed IVA.

## STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato manutentivo dell'alloggio risulta in mediocri condizioni con impianti da normare; il riscaldamento e l'acqua calda risultano autonomi tramite calderina (obsoleta da sostituire); gli infissi esterni sono in pvc con doppiopetro e persiane in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Ad oggi l'immobile oggetto di perizia risulta locato (vedasi verbale SO.VE.MO. - ALLEGATO 4).

Risultano presenti due 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 20/11/2003 al 20/07/2006		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			20/11/2003	2715	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Genova	27/11/2003	44400	26661	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 20/07/2006	<b>Compravendita</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		20/07/2006	122284		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Genova	05/08/2006	41045	24925	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 05/08/2006  
Reg. gen. 41046 - Reg. part. 9857  
Importo: € 200.000,00



### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 23/01/2024  
Reg. gen. 2448 - Reg. part. 1941

### **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 in periodo antecedente al 1942 e non dispone di un progetto costruttivo.

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

Lo stabile condominiale non risulta dotato di decreto di abitabilità/agibilità in quanto antecedente alla normativa vigente del 1934.

Dal punto di vista catastale le uniche planimetrie esistenti sono quelle di impianto identiche tra di loro datate 15 e 16 dicembre 1939 (ALLEGATO 3) che presentano una rappresentazione diversa rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto, rispetto a queste, ci sono delle imprecisioni grafiche nella parete divisoria tra zona giorno e zona notte e nel servizio igienico, dove risulta mal posizionata anche la finestra con affaccio nel cavedio; inoltre la terrazza di copertura rappresentata non risulta di proprietà e pertanto deve essere rimossa dalla planimetria.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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 ritiene quindi, per regolarizzare le difformità attuali rispetto alle planimetrie catastali di impianto citate, di dover presentare una sanatoria per opere eseguite in difformità da titoli originari antecedenti al 1967 ai sensi della L.R.16/2008 Art.48 Comma 2 (con una sanzione di € 516,00) oltre ai diritti di segreteria pari a circa € 80,00.

Il costo professionale di tale pratica di sanatoria è stimabile in € 1.000,00/1.500,00 circa maggiorati di cassa previdenziale ed IVA.

La sanatoria deve essere preceduta dalla variazione catastale descritta precedentemente.

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.

Si allega situazione debitoria condominiale fornita verbalmente dall'Amm.re (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 Alfredo D'Andrade civ.31, interno 9, piano 4  
Trattasi di immobile residenziale, di tipologia popolare, situato in un condominio posto in zona (centro storico di Sestri Ponente) con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 4° senza ascensore. L'unità in oggetto è una residenza composta da un vano di ingresso finestrato, cucina, un servizio igienico e due vani utili. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 21, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A5Valore di stima del bene: € 53.760,00  
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 mediocri sia dal punto di vista delle finiture che degli impianti di servizio (da normare).  
La superficie dell'unità è pari a:  
mq 67,20 lordi circa (mq 56,80 netti circa) di superficie residenziale.



Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona (ad un raggio di 200 metri da Via Alfredo D'Andrade 31) ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con metrature molto simili a quello in oggetto, ma in condizioni migliori, oscilla tra i 1.070 ed i 1.330 €/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 840 ai 1.250 €/mq.

Si reputa, conseguentemente in relazione alle condizioni manutentive visionate (interni ed impianti di servizio completamente da ristrutturare e/o rifare ex novo) e considerando che l'immobile in oggetto è classificato come abitazione di tipo ultrapopolare (A/5), di valutare in oggi come segue:

mq 67,20 lordi circa (mq 56,80 netti circa) di superficie residenziale:

ha un valore di mercato (stimato sulla superficie commerciale di riferimento) come segue: mq 67,20 lordi x 800 €/mq = € 53.760 (cinquantatremilasettecentosessanta).

La valutazione risulta formulata anche alla luce del costo delle pratiche di regolarizzazione necessarie incidenti sull'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Alfredo D'Andrade civ.31, interno 9, piano 4	67,20 mq	800,00 €/mq	€ 53.760,00	100,00%	€ 53.760,00
Valore di stima:					€ 53.760,00

Valore di stima: € 53.760,00

**Valore finale di stima: € 53.760,00**

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 30/09/2024

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Planimetria indicativa e sequenze fotografiche (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Certificato catastale (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbali SO.VE.MO. (Aggiornamento al 30/07/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratti locazione prodotti da Agenzia Entrate (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Ispezione ipotecaria e atto acquisto (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE e risposta IRE (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Resoconto condominiale (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI (Aggiornamento al 18/09/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alfredo D'Andrade civ.31, interno 9, piano 4  
Trattasi di immobile residenziale, di tipologia popolare, situato in un condominio posto in zona (centro storico di Sestri Ponente) con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 4° senza ascensore. L'unità in oggetto è una residenza composta da un vano di ingresso finestrato, cucina, un servizio igienico e due vani utili. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 21, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A5

**Prezzo base d'asta: € 53.760,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 531/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.760,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Alfredo D'Andrade civ.31, interno 9, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 21, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A5	<b>Superficie</b>	67,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le parti comuni dello stabile condominiale (vano scale, prospetti e copertura) risultano in mediocre stato manutentivo. Lo stato manutentivo dell'alloggio risulta in mediocri condizioni con impianti da normare; il riscaldamento e l'acqua calda risultano autonomi tramite calderina (obsoleta da sostituire); gli infissi esterni sono in pvc con doppiovetro e persiane in legno.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile residenziale, di tipologia popolare, situato in un condominio posto in zona (centro storico di Sestri Ponente) con altri edifici residenziali della stessa epoca. L'appartamento risulta ubicato al piano 4° senza ascensore. L'unità in oggetto è una residenza composta da un vano di ingresso finestrato, cucina, un servizio igienico e due vani utili. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 05/08/2006  
Reg. gen. 41046 - Reg. part. 9857  
Importo: € 200.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 23/01/2024  
Reg. gen. 2448 - Reg. part. 1941

