TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 387/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

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 4
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 7
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 387/2018 del R.G.E. 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.594,00 12

INCARICO

All'udienza del 30/07/2018, il sottoscritto Arch. Grasso Daniela, con studio in Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 - Genova (GE), email arch.danielagrasso@gmail.com, PEC daniela.grasso@archiworldpec.it, Tel. 010 2472373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/08/2018 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 Paolo Giacometti, civ. 3, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al piano rialzato del palazzo civ. 3 di via Paolo Giacometti ed è composto da stanza di ingresso da cui dipartono due corridoi distributivi che conducono a due camere da letto (verso nord) ed al soggiorno, cucina e bagno (verso sud). Il palazzo, progettato nel 1906, si configura come un ordinato edificio monoblocco a sette piani (l'ultimo dei quali a mansarda) caratterizzato dalla sola scansione delle finestre ad eccezione del prospetto principale decorato da paramenti in rilievo.
Il fabbricato, posto all'inizio del quartiere di San Fruttuoso - alle spalle della ferrovia ed a pochi metri da piazza Martinez - gode quindi della vicinanza di tutti i servizi pubblici, privati e di trasporto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Paolo Giacometti, civ. 3, interno 1, piano 1

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'esecutato risulta celibe.

CONFINI

L'immobile è così confinante:
nord: affaccio esterno su via Paolo Giacometti
sud: affaccio esterno su distacco verso altro edificio
ovest: vano scala condominiale / altre proprietà
est: affaccio esterno su distacco verso altro edificio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,60 mq	100,60 mq	1,00	100,60 mq	3,07 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**100,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**100,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/07/1994** al **19/10/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 50, Part. 164, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani
Dal **19/10/1999** al **28/09/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 50, Part. 164, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1.007,09 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	50	164	22	1	A3	4	6 vani	97 mq	1007,09	1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione di una porta tra la stanza di ingresso e la camera adiacente che risulta ad oggi tamponata. Per rettificare tale incongruenza planimetrica è necessario presentare un Docfa presso l'Agenzia del Territorio per "variazione catastale".

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il certificato di residenza dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso è residente nell'immobile oggetto di perizia, ed il certificato di stato civile dal quale risulta che l'esecutato è di stato civile libero in quanto celibe.

PATTI

L'appartamento è abitato dall'esecutato. Non risultano pertanto contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato conservativo discreto, sebbene siano consigliabili alcuni interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

Essendo in contesto condominiale, le parti comuni sono costituite dall'atrio e vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3 metri.
Strutture verticali: muratura portante di tipo misto, tipica degli edifici di primo '900.
Solai: con struttura in legno, in stato manutentivo buono.
Copertura: piana caratterizzata da ultimo piano a mansarda.
Pareti esterne ed interne: le pareti del fabbricato sono in intonaco, con elementi decorativi a rilievo sul prospetto principale, mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in stato manutentivo mediocre.
Pavimentazione e rivestimenti interni: tutti i locali sono pavimentati in graniglia alla genovese ad eccezione della cucina e del bagno che sono pavimetati e rivestiti a parete con piastrelle ceramiche di

piccolo formato. La qualità e lo stato manutentivo dei materiali è medio bassa.
Infissi esterni ed interni: il portone di ingresso e le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno dotate di vetro semplice e le persiane in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dall'esecutato, in quanto risulta ivi residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1994** al **19/10/1999**	**** Omissis ****	**Testamento olografo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Angelo Noli	24/07/1994	40954	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/10/1999**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Angelo Noli		46955	12893
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Genova il 21/05/2018
  Reg. gen. 17106 - Reg. part. 12997
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile appartiene all'ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) del PUC del Comune di Genova, dove sono ammessi tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile inoltre risulta interno all'ambito TU (tessuto urbano) dell'assetto insediativo PTCP della Regione Liguria, e non appartiene ad aree sottoposte a tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, art. 136) e tantomeno è soggetto a vincolo monumentale.

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.

Dalle indagini effettuate presso lo sportello on-line dell'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova non risultano depositati progetti relativi all'unità in esame e decreto di abitabilità. L'edificio risulta costruito su progetto n. 7/1906.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

E' in corso di predisposizione Attestao di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.352,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.266,78

Si rimanda ai documenti contabili trasmessi dall'Amministrazione del Condominio.

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 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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Paolo Giacometti, civ. 3, interno 1, piano 1
  L'appartamento è situato al piano rialzato del palazzo civ. 3 di via Paolo Giacometti ed è composto da stanza di ingresso da cui dipartono due corridoi distributivi che conducono a due camere da letto (verso nord) ed al soggiorno, cucina e bagno (verso sud). Il palazzo, progettato nel 1906, si configura come un ordinato edificio monoblocco a sette piani (l'ultimo dei quali a mansarda) caratterizzato dalla sola scansione delle finestre ad eccezione del prospetto principale decorato da paramenti in rilievo. Il fabbricato, posto all'inizio del quartiere di San Fruttuoso - alle spalle della ferrovia ed a pochi metri da piazza Martinez - gode quindi della vicinanza di tutti i servizi pubblici, privati e di trasporto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 164, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3Valore di stima del bene: € 110.660,00
  Per la determinazione del prezzo unitario da assumere per la stima dell'immobile ci si è riferiti ai valori minimi espressi da OMI dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP Osservatorio immobiliare della Regione Liguria e Borsino Immobiliare. Nello specifico, la banca dati OMI esprime un valore minimo di 1.450 €/mq (per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo), la

banca dati FIAIP indica un valore minimo di 1.450 €/mq (per abitazioni da ristrutturare), mentre il Borsino Immobiliare esprime un valore minimo di 1.087 €/mq (per abitazioni di tipo civile in buono stato). Dalla media di tali cifre si ricava un valore unitario di 1.329 €/mq.
A seguito di una ricerca di immobili in vendita in via Giacometti (aventi caratteristiche sovrapponibili a quello oggetto di stima) risulta che il valore medio espresso attualmente dal mercato immobiliare si attesta sui 1.300 €/mq confermando quanto espresso dalle quotazioni dei borsini.
Considerando che l'appartamento oggetto di perizia è collocato ad un piano rialzato e che non ha affacci di pregio (salvo una sola finestra su via Giacometti) si valuta congruo un valore medio pari a 1.100 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Paolo Giacometti, civ. 3, interno 1, piano 1	100,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 110.660,00	100,00	€ 110.660,00
				Valore di stima:	€ 110.660,00

Valore di stima: € 110.660,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: **€ 99.594,00**

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 05/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grasso Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Stralcio cartografia PUC e PTCP
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori immobiliari
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione condominio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Paolo Giacometti, civ. 3, interno 1, piano 1
  L'appartamento è situato al piano rialzato del palazzo civ. 3 di via Paolo Giacometti ed è composto da stanza di ingresso da cui dipartono due corridoi distributivi che conducono a due camere da letto (verso nord) ed al soggiorno, cucina e bagno (verso sud). Il palazzo, progettato nel 1906, si configura come un ordinato edificio monoblocco a sette piani (l'ultimo dei quali a mansarda) caratterizzato dalla sola scansione delle finestre ad eccezione del prospetto principale decorato da paramenti in rilievo. Il fabbricato, posto all'inizio del quartiere di San Fruttuoso - alle spalle della ferrovia ed a pochi metri da piazza Martinez - gode quindi della vicinanza di tutti i servizi pubblici, privati e di trasporto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 164, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3
  Destinazione urbanistica: L'immobile appartiene all'ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) del PUC del Comune di Genova, dove sono ammessi tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile inoltre risulta interno all'ambito TU (tessuto urbano) dell'assetto insediativo PTCP della Regione Liguria, e non appartiene ad aree sottoposte a tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, art. 136) e tantomeno è soggetto a vincolo monumentale.

Prezzo base d'asta: **€ 99.594,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 387/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.594,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Paolo Giacometti, civ. 3, interno 1, piano 1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 164, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	100,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato conservativo discreto, sebbene siano consigliabili alcuni interventi di manutenzione.		
Descrizione:	L'appartamento è situato al piano rialzato del palazzo civ. 3 di via Paolo Giacometti ed è composto da stanza di ingresso da cui dipartono due corridoi distributivi che conducono a due camere da letto (verso nord) ed al soggiorno, cucina e bagno (verso sud). Il palazzo, progettato nel 1906, si configura come un ordinato edificio monoblocco a sette piani (l'ultimo dei quali a mansarda) caratterizzato dalla sola scansione delle finestre ad eccezione del prospetto principale decorato da paramenti in rilievo. Il fabbricato, posto all'inizio del quartiere di San Fruttuoso - alle spalle della ferrovia ed a pochi metri da piazza Martinez - gode quindi della vicinanza di tutti i servizi pubblici, privati e di trasporto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dall'esecutato, in quanto risulta ivi residente.		