

Geom. GIORGIO CORIO
Via alla Porta degli Archi 10/2
16121 Genova (GE)
Tel. / Fax 010.25.21.53
Partita IVA 03479780102
Cod. Fisc. CROGRG70H27E542C



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corio Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 796/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	2.
Premessa.....	2.
Descrizione	2.
Completezza documentazione ex art. 567	4.
Titolarità	4.
Confini.....	4.
Consistenza	4.
Dati catastali.....	5.
Precisazioni.....	6.
Patti	6.
Stato conservativo	6.
Parti comuni	6.
Servitù, censo, livello, usi civici	7.
Caratteristiche costruttive prevalenti	7.
Stato di occupazione	7.
Provenienze ventennali	8.
Formalita pregiudizievoli	9.
Normativa urbanistica	9.
Regolarità edilizia	10.
Vincoli od oneri condominiali	11.
Stima / Formazione lotti	11.
Elenco allegati.....	14.
Schema riassuntivo.....	15.
Formalità da cancellare	16.



INCARICO

A seguito di provvedimento notificato per via telematica il 29/07/2018, il sottoscritto Geom. Corio Giorgio, con studio in Via Alla Porta Degli Archi, 10/2 - 16100 - Genova (GE), email: geomcorio@gmail.com, PEC giorgio.corio@geopec.it, Tel. 010 252153, Fax 010 252153, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/08/2018 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 W. Fillak 66, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento di 3 vani ed accessori ubicato al piano terra del civ. 66 di Via W. Fillak a Genova.

Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato fa parte di un compendio che condivide un'ampia corte esterna nella quale è consentito il parcheggio delle auto in numero non superiore ad una per ogni condomino. Non si tratta comunque di parcheggi assegnati in forma esclusiva.

La zona in cui ricade il lotto oggetto di stima si trova nel comune di Genova fra i quartieri di Sampierdarena e Certosa in zona definita catastalmente "semicentrale", contraddistinta dalla presenza di edifici in condominio realizzati in epoca compresa fra i primi anni del '900 e le successive epoche di espansione demografica ed edilizia, vista la contiguità ai grandi centri industriali esistenti a Genova sino alla metà degli anni '90. Nello specifico si tratta di quella corrispondente alla parte di finale di Via Fillak a poca distanza da via Canepari da cui, di fatto, è divisa dal soprastante Ponte Morandi oggetto dei recenti tragici fatti di cronaca (vedi all. "4").

Si tratta di una zona dal forte connotato multietnico a vocazione prevalentemente popolare, molto viva sotto l'aspetto socioeconomico e comoda ad importanti zone commerciali. Per quanto riguarda le tipologie edilizie e lo stato di conservazione generale si tratta di una zona poco pregiata e talvolta trascurata sebbene sia molto comoda a tutti i servizi generali. In particolare, si segnala che il caseggiato in oggetto è l'ultimo prima dell'inizio delle transenne che poco più avanti delimitano la c.d. "Zona Rossa" individuata dal Comune di Genova a seguito del crollo del Ponte Morandi. L'appartamento espone infatti verso l'area in cui si trovano le installazioni degli operatori addetti alla sorveglianza dell'area (foto 5-28).

Gli edifici circostanti sono caratterizzati da prevalente presenza di abitazioni ed alcune attività commerciali poste principalmente ai piani strada.

La zona è dotata di tutti i servizi e di attività al dettaglio di varia natura e provenienza etnica, così come di supermercati, concessionari d'auto e moto ed in generale delle principali realtà economiche diffuse in tutte le grandi città, ed è servita dai mezzi pubblici di trasporto ed è caratterizzata dalla presenza di posti auto pubblici in misura appena sufficiente a coprire il fabbisogno degli abitanti. Di fronte al fabbricato si snoda il tracciato ferroviario della linea Genova - Milano ed il grande parco ferroviario di Genova Sampierdarena. Di fatto la zona in oggetto si trova comoda alle stazioni di Genova Sampierdarena (distante circa m 500) per tutte le destinazioni e Genova Rivarolo in direzione Milano.

A poca distanza si trova inoltre il capolinea della metropolitana cittadina che permette di raggiungere il centro e le stazioni di Genova Principe e Brignole in pochi minuti. Raggiungere la stazione potrebbe essere però difficoltoso se non impossibile perché si dovrebbe passare al di sotto di ciò che resta del tratto di levante del Ponte Morandi. Al momento il tratto di strada è presidiato dalle forze dell'ordine e



quindi non attraversabile.

Le zone limitrofe hanno caratteristiche simili a quella in cui ricade il bene pignorato fra le quali si ricorda il polo commerciale di Campi, ubicato in sponda destra del Torrente Polcevera a meno di 1 km di distanza dove si trovano attività come IKEA, Decathlon ecc. Inoltre, in direzione sud si trova la zona della "Fiumara" anch'essa molto frequentata grazie alla presenza di impianti sportivi, cinema ed il più importante centro commerciale cittadino.

È da ricordare inoltre che la zona è contraddistinta dalla presenza massiccia di aree industriali in parte in via di riqualificazione ed in parte pienamente in attività.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via W. Fillak 66, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto di competenza dello scrivente 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Nord: distacco su Via Fillak;

Est: Via Fillak

Sud: appartamento int. 3 e vano scale;

Ovest: appartamento int. 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,03 mq	73,87 mq	1,00	73,87 mq	3,47 m	terra



Totale superficie convenzionale:	73,87 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	73,87 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Descrizione analitica dell'immobile.

Si tratta di un appartamento in condominio a pianta rettangolare posto al primo piano dello stabile ad una quota di circa m 1,60 dal marciapiede sottostante, di altezza interna pari a m 3,47. Internamente è composto da corridoio (foto 13-14), 2 camere (15-16-18-19), cucina (foto 25-26) e bagno (foto da 21 a 24) tutti di forma regolare. La cucina è posta in ambiente a sé stante con pareti parzialmente rivestite in piastrelle. Il locale igienico è dotato di lavabo, bidet e doccia anch'esso con pareti parzialmente rivestite in piastrelle in ceramica. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle ceramiche di dimensioni cm 38 x 38. Le pareti sono tinteggiate prevalentemente in colore bianco ad eccezione di alcuni locali in cui sono stati applicati colori diversi. Le condizioni generali sono accettabili ed in mancanza di particolari esigenze potrebbe essere abitato da subito con minimi interventi di manutenzione ordinaria.

Nell'appartamento sono presenti tutti gli impianti principali, quali citofono, fornitura elettrica e gas, dei quali però non è data sapere l'epoca di eventuale revisione o rifacimento. Alla data del sopralluogo, ad un esame esterno e superficiale, tutto sembrava funzionare correttamente.

Le parti interne comuni, intese come vano scale e atrio (foto da 10 a 12), sono in condizioni accettabili così come le facciate (foto da 1 a 8). Il tutto non sembra attualmente necessitante di interventi di manutenzione urgenti anche se le facciate sul cortile interno sono più deteriorate delle altre.

TABELLA DELLE SINGOLE SUPERFICI DEI LOCALI

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	20,11 mq	1,00	20,60 mq	3,47 m	terra
Camera	11,84 mq	1,00	11,84 mq	3,47 m	Terra
Cucina	15,74 mq	1,00	15,74 mq	3,47 m	Terra
Corridoio	5,52 mq	1,00	6,00 mq	3,47 m	Terra
Totale superficie netta:			73,87 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	43	4	32	3	A4	4	3,5	73	253,06	T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	11									
41	10									

Corrispondenza catastale

Vi è, come già detto, una modesta incongruenza costituita dalla differente posizione di una porta che comunque dovrà essere regolarizzata mediante pratica comunale e successivo deposito della variazione catastale, corrispondendo € 50 per diritti, oltre le competenze del professionista incaricato. Al catasto terreni il fabbricato è contraddistinto dalla particella 11 del foglio 41 del comune di Genova sez. IV, mentre l'area esterna condominiale è identificata dal mappale 10 (vedi all. "6").

PRECISAZIONI

Lo scrivente non ha individuato l'esistenza di oneri reali, obbligazioni "*propter rem*", servitù d'uso, diritti di abitazione.

L'esame dell'estratto delle formalità non segnala l'esistenza di trascrizioni relative ad eventuali procedimenti giudiziari in corso che riguardino l'immobile.

PATTI

Lo scrivente non ha individuato convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione al coniuge

STATO CONSERVATIVO

Come accennato negli altri paragrafi lo stato manutentivo delle parti comuni è accettabile così come quello interno che non richiede interventi straordinari di manutenzione cosicché, in assenza di particolari esigenze, potrebbe essere utilizzato da subito eseguendo ordinari interventi di manutenzione.

Le facciate aggettanti verso il civ. 62 sono in condizioni sensibilmente peggiori delle altre ma in ogni caso l'assemblea condominiale si è espressa contraria a qualsiasi intervento al riguardo (all. "10");

PARTI COMUNI

Ai sensi dell'allegato al Regolamento Condominiale (all. "8") il cortile comune può essere utilizzato per posteggiare auto e moto. E' concesso lo stazionamento di una sola auto per condomino secondo quanto



dettagliato nelle ultime pagine del regolamento stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente non ha individuato pesi di tale natura

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dall'esame del progetto paiono essere in muratura come il perimetro e le controventature interne;

Esposizione: Prevalente Nord, ad eccezione del soggiorno che espone a nord est;

Altezza interna utile: m 3,47;

Strutture verticali: muratura apparentemente in normali condizioni manutentive;

Solai: laterocemento apparentemente in normali condizioni manutentive;

Copertura: piana non ispezionata;

Manto di copertura: vedi sopra;

Pareti esterne ed interne: le esterne sono tinteggiate intercalate, sulla facciata verso Via Fillak, con marcapiani in rilievo e listoni in rilievo con piattabande al piano terreno. Le condizioni generali sono nella norma. Le pareti interne sono finite al civile e tinteggiate in diversi colori il tutto in condizioni accettabili. Le facciate aggettanti verso il civ. 62 sono in condizioni sensibilmente peggiori delle altre ma in ogni caso l'assemblea condominiale si è espressa contraria a qualsiasi intervento al riguardo (all. "10");

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica cm 38 x 38;

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio anodizzato a vetro singolo con persiane alla genovese in alluminio e griglie in ferro anti-intrusione con apertura a chiave. Porta caposcala in legno non blindata e porte interne in legno tamburato;

Scale: scale condominiali in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto termico è autonomo con calderina installata in cucina e radiatori in alluminio a parete. Sono presenti il citofono e la linea telefonica.

Terreno esclusivo: è costituito dal piazzale asfaltato di proprietà condominiale;

Posto auto: possibilità di parcheggio nell'area condominiale senza assegnazione individuale, con un massimo di un autoveicolo a condomino;

Soffitta, cantina o simili: no

Dotazioni condominiali: ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (all. "11").

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/02/2015



- Scadenza contratto: 31/01/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è concesso in locazione con valido contratto di affitto (all. "11") registrato il 06/02/2015 e scadenza il 31/02/18, con tacito rinnovo di anni due alla prima scadenza con eventuale possibilità di disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza. Alla data del sopralluogo (06/09/18) l'inquilino riferiva di non avere né ricevuto né inviato richieste di disdetta.

Ai fini dell'opponibilità del titolo si segnala che il pignoramento è stato trascritto il 13/10/2017 al Registro Particolare 23144 Registro Generale 32335 e Repertorio 9099/2017 del 02/10/2017.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1971 al 02/07/1983	per 1000/1000 proprietario	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romualdo Faggioni	10/05/1971	8263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria	07/10/1971	14940	8585
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
a genova	14/05/1971	8263			
Dal 02/07/1983 al 28/06/2012	per 1/12; 2 proprietario per 1/12; 3 proprietario per 1/12;; nato proprietario per 1/12; proprietario	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Morello	21/10/1986	317189	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria	27/10/1984	29825	23577
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



	per 2/3	a Genova	21/10/1986	23391	
--	---------	----------	------------	-------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata a seguito dell'atto del 1971. Precedentemente il fabbricato era di proprietà delle Ferrovie dello Stato che ne avevano curato anche la costruzione;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 10/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (all. "7"):

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/07/2012
Reg. gen. 21759 - Reg. part. 2714
Importo: € 82.985,31
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.985,31
Spese: € 82.896,69

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a genova il 02/10/2017
Reg. gen. 32335 - Reg. part. 23144
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente non ha individuato ulteriori oneri o vincoli giuridici gravanti sul bene

NORMATIVA URBANISTICA

Il confronto fra il rilievo dello stato di fatto ed il progetto approvato con decreto 104 del 18/1/1930 (all. "16") in variante al titolo 277/1927, permette di appurare che sia lo stabile, sia l'appartamento oggetto di perizia sono stati realizzati in conformità al titolo conseguito. Tuttavia, la planimetria



catastale del 1939 corrisponde allo stato di fatto ad eccezione di una modestissima modifica consistente nella diversa posizione di una porta in una parete divisoria. Tali opere possono essere sanate anche tramite la procedura prevista ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/08 e s.m.i. che consiste in una semplice comunicazione all'Ufficio Edilizia Privata che non prevede il rilascio di alcun titolo purché le stesse siano state realizzate prima del 1 gennaio 2005.

È altresì doveroso precisare che allo stato lo scrivente non è in grado di stabilirne con precisione la data di realizzazione quindi sarà compito del tecnico che si occuperà della pratica avviare la corretta istruttoria con l'Ufficio Edilizia Privata al fine di individuare lo strumento urbanistico più idoneo.

In ogni caso è utile ricordare che trattandosi di opere interne la loro sanatoria è sempre consentita indipendentemente dallo strumento urbanistico messo a disposizione dal Comune.

Ai fini della presente perizia si considererà la situazione più svantaggiosa che consiste nella presentazione di una CILA tardiva per opere successive al 1/1/2005 con contestuale pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre € 32,40 per diritti di segreteria.

Per quanto riguarda l'aspetto puramente urbanistico si segnala che il fabbricato ricade in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica) del vigente PUC, dove sono consentiti gli interventi edilizi più comuni (all. "15").

La zona non è gravata da vincoli paesaggistici od ambientali, ma ricade nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera che la colloca nelle seguenti fasce di rischio:

SUSCETTIVITA' AL DISSESTO - molto bassa;

FASCE FLUVIALI: "C" Aree storicamente allagate, art. 15 c.4 DGR 594/01;

RISCHIO IDRAULICO: R2 medio;

RISCHIO GEOLOGICO: lieve o trascurabile;

ELEMENTI A RISCHIO: centri urbani e principali infrastrutture viarie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è urbanisticamente regolare in forza di decreto n° 104 del 18/01/1930. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo stabile è stato realizzato a seguito di rilascio di decreto n° 104 del 1930 ma non è stato possibile reperire il Decreto di Abitabilità sebbene sia stata presentata apposita richiesta in data 28/10/1930 (vedi all. "17").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE rilasciato il 27/01/2012 al n. 4048 che colloca l'immobile in classe globale "G" (all. "13").
- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese annue di gestione per l'unità stimata sono state preventivate per il 2018 in € 806,08 da pagare in 4 rate di pari importo (€ 201,52) con scadenza 23/07, 15/09/, 15/10 e 15/11. Alla prima rata deve essere aggiunto il conguaglio degli ultimi due esercizi di € 789,59 per il 2016, € 738,04 per il 2017 corrispondenti a complessivi € 1.527,63.

La documentazione fornita dall'amministrazione non contiene elementi relativi a spese straordinarie.

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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici 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. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via W. Fillak 66, interno 2, piano T
Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato fa parte di un compendio che condivide un'ampia corte esterna nella quale è consentito il parcheggio delle auto in numero non superiore ad una per ogni condomino. Non si tratta comunque di parcheggi assegnati in forma esclusiva. La zona in cui ricade il lotto oggetto di stima si trova nel comune di Genova fra i quartieri di Sampierdarena e Certosa in zona definita catastalmente "semicentrale", contraddistinta dalla presenza di edifici in condominio realizzati in epoca compresa fra i primi anni del '900 e le successive epoche di espansione demografica ed edilizia vista la contiguità ai grandi centri industriali esistenti a Genova sino alla metà degli anni '90 ed è quella corrispondente alla parte di finale di Via Fillak a poca distanza di via Canepari da cui, di fatto, è divisa dal soprastante Ponte Morandi oggetto dei recenti tragici fatti di cronaca. Si tratta di una zona dal forte connotato multietnico a vocazione prevalentemente popolare, molto viva sotto l'aspetto socioeconomico e comoda ad importanti zone commerciali. Per quanto riguarda le tipologie edilizie e lo stato di conservazione generale si tratta di una zona poco pregiata e talvolta trascurata sebbene sia molto comoda a tutti i servizi generali. In particolare, si segnala che il caseggiato in oggetto è l'ultimo prima dell'inizio della c.d. "Zona Rossa" delimitata dal Comune di Genova a seguito del crollo del Ponte Morandi. L'appartamento espone infatti verso l'area in cui si trovano le installazioni degli operatori addetti alla sorveglianza dell'area. Gli edifici sono caratterizzati da abbondante presenza di abitazioni ed alcune attività commerciali poste principalmente ai piani strada. La zona è dotata di tutti i servizi e di attività al dettaglio di varia natura e provenienza etnica, così come di supermercati, concessionari d'auto e moto ed in



generale delle principali realtà economiche diffuse in tutte le grandi città. La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto ed è caratterizzata dalla presenza di posti auto pubblici in misura appena sufficiente a coprire il fabbisogno degli abitanti. Immediatamente ad ovest del fabbricato si snoda il tracciato ferroviario della linea Genova - Milano ed il grande parco ferroviario di Genova Sampierdarena. Di fatto la zona in oggetto si trova comoda alle stazioni di Genova Sampierdarena (più vicina e raggiungibile a piedi) per tutte le destinazioni e Genova Rivarolo in direzione Milano. A poca distanza si trova inoltre il capolinea della metropolitana cittadina che permette di raggiungere il centro e le stazioni di Genova Principe e Brignole in pochi minuti. Raggiungere la stazione potrebbe essere però difficoltoso se non impossibile perché si dovrebbe passare al di sotto di ciò che resta del tratto di levante del Ponte Morandi. Le zone limitrofe hanno caratteristiche simili a quella in cui ricade il bene pignorato fra le quali si ricorda il polo commerciale di Campi, ubicato in sponda destra del Torrente Polcevera a meno di 1 km di distanza dove si trovano attività come IKEA, Decathlon ecc. Inoltre in direzione sud si trova la zona della "Fiumara" anch'essa molto frequentata grazie alla presenza di impianti sportivi, cinema ed il più importante centro commerciale cittadino. È da ricordare inoltre che la zona è contraddistinta dalla presenza massiccia di aree industriali in parte in via di riqualificazione ed in parte pienamente in attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 4, Sub. 32, Zc. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 11 - Fg. 41, Part. 10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.689,81

Al fine di ottenere il valore di mercato ritenuto più probabile sono stati utilizzati essenzialmente due metodi.

Il primo è quello della stima secondo gli Standard Internazionali IVS del Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto del mercato) che è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, la cui contrattazione o il prezzo di proposta sono recenti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali e/o disponibili di mercato e delle caratteristiche dell'immobile, quali termini di paragone del confronto estimativo. Considerando che non si è potuto disporre di contratti registrati e conclusi la cui ricerca sarebbe stata laboriosa e costosa e non totalmente giustificata per la tipologia di incarico ricevuta, si è quindi considerato il prezzo di proposta sul mercato ridotto del tasso di sconto medio pubblicato nel Bollettino della Banca d'Italia e determinato per il periodo in corso nell'11% circa. Tale percentuale è quella media relativa allo sconto praticato dai venditori a fronte della cifra iniziale, poi non realizzata, richiesta in sede di proposta sul mercato. Esaminate quindi le proposte immobiliari pubblicate su "immobiliare.it" relative a due immobili posti nello stesso stabile ai civici 64 e 66. I dettagli della stima secondo il MCA sono contenuti nell'allegato "*****". Il valore così ottenuto è di € 46.612.

Per ulteriore verifica è stato consultato il sito del "Borsino Immobiliare" il quale fornisce valori a mq compresi tra il minimo di €/mq 539 ed il massimo di €/mq 584. Utilizzando il valore minimo (data la prossimità con la c.d. "zona rossa" di Ponte Morandi ed i noti problemi) ad essa correlati si ottiene un valore di € 39.896.

Infine l'OMI propone come valore minimo €/mq 680 e come massimo €/mq 1.000. Utilizzando anche in questo caso il minimo si ottiene un valore di € 50.232. È da considerare che la quotazione OMI è riferita al I semestre del 2018, ovvero quando ancora il Ponte Morandi non era crollato. Di conseguenza non sono ancora recepite le eventuali compravendite ai prezzi successivi all'evento calamitoso.

In ogni caso la media dei tre valori corrisponde a € 45.580 ai quali vanno detratte le spese di regolarizzazione urbanistica pari a:

€ 1.032 per pratica comunale;

€ 50 per diritti catastali;

€ 1.500 per onorari professionali;



per un TOTALE € 2.582

Quindi € 45.580 - € 2.582 = € 42.298 ai quali va applicata la decurtazione del 5% per l'assenza di garanzia dai vizi occulti: € 42.298 x 0,05 = € 2.150; € 42.298 - € 2.150 = € 40.198

Il valore ridotto risulta quindi pari a € 40.198 che corrisponde a quello finale di stima.

Il bene non è divisibile in lotti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via W. Fillak 66, interno 2, piano T	73,87 mq	554,17 €/mq	€ 40.198,00	100,00	€ 40.198,00
				Valore di stima:	€ 40.198,00

È da ricordare che il valore unitario di cui sopra (€/mq 554,17) tiene conto dell'abbattimento del 5% richiesto dall'Ufficio perché altrimenti, in base alla stima di cui al presente paragrafo, sarebbe di € 610,07 di poco inferiore al minimo OMI. A giudizio dello scrivente questa differenza dell'11% circa (che casualmente corrisponde al calo riscontrato dal 2017 ad oggi) è da ricercare nella situazione di particolare disagio che la zona in questione sta vivendo da quando si è verificato il tragico crollo del ponte. Gli effetti a lungo termine della situazione potranno essere verificati solo nei mesi a venire.

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 09/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corio Giorgio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1) Atto di provenienza - atto fornito dalla parte
- ✓ 2) Estratto di mappa del catasto terreni (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ 3) N° 28 Foto - allegati fotografici (Aggiornamento al 06/09/2018)
- ✓ 4) Ortofoto - fotografia aerea estratta da "google earth" (Aggiornamento al 10/11/2018)
- ✓ 5) Planimetria catastale del 1939 (Aggiornamento al 04/09/2018)
- ✓ 6) Visura storica dell'immobile (Aggiornamento al 04/09/2018)
- ✓ 7) N° 2 Ispezioni ipotecarie (Ultimo aggiornamento al 10/11/2018)
- ✓ 8) Regolamento di condominio (Aggiornamento al 10/11/2018)
- ✓ 9) Preventivo esercizio 2018 (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ 10) Verbali assemblea (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ 11) Contratto di locazione (Aggiornamento al 06/09/2018)
- ✓ 12) Criteri di calcolo valori immobiliari (Aggiornamento al 10/11/2018)
- ✓ 13) Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 17/09/2018)
- ✓ 14) Rilievo quotato (Aggiornamento al 10/11/2018)
- ✓ 15) Norme di zona PUC vigente
- ✓ 16) Progetto del 1930;
- ✓ 17) Richiesta



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 796/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via W. Fillak 66, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 4, Sub. 32, Zc. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 11 - Fg. 41, Part. 10	Superficie	73,87 mq
Stato conservativo:	Come accennato negli altri paragrafi lo stato manutentivo delle parti comuni è accettabile così come quello interno che non richiede interventi straordinari di manutenzione cosicché, in assenza di particolari esigenze, potrebbe essere utilizzato da subito eseguendo ordinari interventi di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato fa parte di un compendio che condivide un'ampia corte esterna nella quale è consentito il parcheggio delle auto in numero non superiore ad una per ogni condomino. Non si tratta comunque di parcheggi assegnati in forma esclusiva. La zona in cui ricade il lotto oggetto di stima si trova nel comune di Genova fra i quartieri di Sampierdarena e Certosa in zona definita catastalmente "semicentrale", contraddistinta dalla presenza di edifici in condominio realizzati in epoca compresa fra i primi anni del '900 e le successive epoche di espansione demografica ed edilizia vista la contiguità ai grandi centri industriali esistenti a Genova sino alla metà degli anni '90 ed è quella corrispondente alla parte di finale di Via Fillak a poca distanza di via Canepari da cui, di fatto, è divisa dal soprastante Ponte Morandi oggetto dei recenti tragici fatti di cronaca. Si tratta di una zona dal forte connotato multi etnico a vocazione prevalentemente popolare, molto viva sotto l'aspetto socio economico e comoda ad importanti zone commerciali. Per quanto riguarda le tipologie edilizie e lo stato di conservazione generale si tratta di una zona poco pregiata e talvolta trascurata sebbene sia molto comoda a tutti i servizi generali. In particolare si segnala che il caseggiato in oggetto è l'ultimo prima dell'inizio della c.d. "Zona Rossa" delimitata dal Comune di Genova a seguito del crollo del Ponte Morandi. L'appartamento espone infatti verso l'area in cui si trovano le installazioni degli operatori addetti alla sorveglianza dell'area. Gli edifici sono caratterizzati da abbondante presenza di abitazioni ed alcune attività commerciali poste principalmente ai piani strada. La zona è dotata di tutti i servizi e di attività al dettaglio di varia natura e provenienza etnica, così come di supermercati, concessionari d'auto e moto ed in generale delle principali realtà economiche diffuse in tutte le grandi città. La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto ed è caratterizzata dalla presenza di posti auto pubblici in misura appena sufficiente a coprire il fabbisogno degli abitanti. Immediatamente ad ovest del fabbricato si snoda il tracciato ferroviario della linea Genova - Milano ed il grande parco ferroviario di Genova Sampierdarena. Di fatto la zona in oggetto si trova comoda alle stazioni di Genova Sampierdarena (più vicina e raggiungibile a piedi) per tutte le destinazioni e Genova Rivarolo in direzione Milano. A poca distanza si trova inoltre il capolinea della metropolitana cittadina che permette di raggiungere il centro e le stazioni di Genova Principe e Brignole in pochi minuti. Raggiungere la stazione potrebbe essere però difficoltoso se non impossibile perché si dovrebbe passare al di sotto di ciò che resta del tratto di levante del Ponte Morandi. Le zone limitrofe hanno caratteristiche simili a quella in cui ricade il bene pignorato fra le quali si ricorda il polo commerciale di Campi, ubicato in sponda destra del Torrente Polcevera a meno di 1 km di distanza dove si trovano attività come IKEA, Decathlon ecc. Inoltre in direzione sud si trova la zona della "Fiumara" anch'essa molto frequentata grazie alla presenza di impianti sportivi, cinema ed il più importante centro commerciale cittadino. È da ricordare inoltre che la zona è contraddistinta dalla presenza massiccia di aree industriali in parte in via di riqualificazione ed in parte pienamente in attività.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/07/2012
Reg. gen. 21759 - Reg. part. 2714
Importo: € 82.985,31
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.985,31
Spese: € 82.896,69

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a genova il 02/10/2017
Reg. gen. 32335 - Reg. part. 23144
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

