
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2019 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2019 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 12/05/2019, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Carducci, 5 - Int 8 Sc Sin - 16121 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2019 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 Germano Jori, edificio 25, scala A, interno 6, piano terzo

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso abitazione di proprietà degli esecutati sig.ra ED Dahmouni Ahlam e sig. Ouali Alami Omar sito in Genova-Rivarolo facente parte del fabbricato c.n.25 di via Germano Jori. L'appartamento distinto con l'int.6 della scala A (o scala sinistra) è sito al piano terzo (4° f.t) e si compone di n.3 vani oltre ingresso, cucina, bagno, veranda sul balcone e ripostiglio esterno.

Rivarolo è un quartiere di Genova nella bassa Val Polcevera che fa parte del Municipio V Valpolcevera insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo.

Trattasi di zona periferica rispetto al centro di Genova, residenziale popolare e commerciale, completamente urbanizzata. In particolare il fabbricato dista circa 500 m a piedi dalla stazione della metropolitana di Brin e circa 5 Km dal casello autosdtradale di Genova-Bolzaneto. La zona è molto trafficata con poche possibilità di parcheggio.

A seguito del tragico evento del crollo del ponte Morandi l'accesso ai quartieri di Rivarolo e Bolzaneto ha subito modifiche con riduzione dei collegamenti e conseguenti disagi per la popolazione.

Il quartiere di Rivarolo è compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord e Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della val Polcevera divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno senza un collegamento diretto. Trattasi tutti di quartieri residenziali-popolari.

(v.allegato 5 - google maps e stralcio PUC)

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 Germano Jori, edificio 25, scala A, interno 6, piano terzo



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:

-

-

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

- (Proprietà 70/100)
- (Proprietà 30/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato in data 17/06/2019 gli esecutati risultano residenti in via Jori c.n.25 int.6 sc.S (v.allegato 6 - certificato residenza e stato civile). A seguito di ricerca effettuata presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Genova risulta che gli esecutati si sono sposati a Torino in data 08/07/2003. In data 14/06/2019 è stata richiesta al Comune di Torino tramite pec copia dell'estratto di matrimonio. In data 25/06/2019 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torino ha risposto tramite pec che non risultano eventi di stato civile nel Comune di Torino per la data e le generalità richieste (v. allegato 7 - pec Ufficio Anagrafe Comune di Torino).

Si segnala che dall'atto di provenienza notaio Salati del 03/04/2007 rep. 14332 gli esecutati dichiaravano di "essere coniugati in regime assimilabile alla separazione dei beni vigente in Italia".

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale del 06/07/2007 l'immobile ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: appartamento sito al piano terzo della scala B (o scala destra) del c.n.25 di via Jori, muri perimetrali su distacco verso piazzale ad uso parcheggi con accesso dal c.n.30 r di via Antonio Piccone, appartamento int.5 scala A (o scala sinistra) del c.n.25 di via Jori, vano scala, muri perimetrali su via Germano Jori. Sopra: appartamento int.8 scala A (o scala sinistra). Sotto: appartamento int.4 scala A (o scala sinistra).

Si segnala che sulla planimetria catastale il confine nord è indicato come "fabbricato c.n. 27 di via Jori"



anzichè appartamento c.n.25 scala B (o scala destra) di via Jori.
(v.allegato 2 - planimetria catastale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,60 m	terzo
Balcone	1,26 mq	1,26 mq	0,40	0,50 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				80,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie ai fini della successiva valutazione il balcone è stato considerato aperto, privo di veranda, in quanto la veranda stessa non risulta regolare urbanisticamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/03/2003		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 229, Sub. 23, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 3
Dal 15/03/2003 al 03/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 229, Sub. 23, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 3
Dal 03/04/2007 al 10/06/2019		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1031, Sub. 23, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 3

La data 10/06/2019 è la data di reperimento della visura storica catastale.

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Si segnala invece che alla data dell'impianto, ossia 30/06/1987, l'immobile era di proprietà di _____, in nuda proprietà per 1/1, e di _____, usufruttuaria, deceduta in data 15/03/2003, che lo avevano acquistato da _____ in data 07/12/1981 così come indicato



nelle provenienze ventennali (v. allegato 3 - ispezioni ipotecarie).

Si segnala che in data 17/06/2008 con variazione prot.n.GE0224584 per modifica identificativo la particella 229 è stata soppressa ed è stata costituita la nuova particella 1031. In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie (v.allegato 1 - visura storica catastale).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
RIV	35	1031	23	4	A4	4	5 vani	80 mq	309,87 €	3		

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo effettuato in data 21/06/2019 (v.allegato 8 - verbale sopralluogo) si precisa che la planimetria catastale 1:200 del 06/07/2007 corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi. Si precisa peraltro che l'indicazione "wc" nel locale con accesso esterno dal balcone corrisponde in realtà ad un ripostiglio; il servizio igienico è invece posto all'interno, in adiacenza alla cucina e precisamente tra la cucina e il balcone. Per migliore chiarezza si allega copia della planimetria catastale sulla quale sono state apposte alcune indicazioni (v.allegato 2 planimetria catastale e allegato 16 - copia planimetria catastale). Tenuto conto che l'attuale posizione del servizio igienico non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico la denuncia di variazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione edilizio-urbanistica.

Gli oneri per la presentazione della pratica DOCFA di denuncia di variazione catastale sono da quantificarsi in:

- € 300,00, oltre oneri di legge, per il professionista
- € 50,00 per i tributi catastali.

PRECISAZIONI

Come detto è stato richiesto presso il Comune di Genova - Servizi Demografici in data 17/06/2019 il certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati dal quale risulta che gli stessi sono residenti a Genova in via G.Jori c.n.25 int.6 sc.S (v.allegato 6 -certificato residenza e stato di famiglia)

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. L'appartamento è disabitato e solo saltuariamente occupato da terzi come dichiarato dall'esecutato sig. _____ in sede di sopralluogo



(v.allegato 8 - verbale di sopralluogo).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in condizione di manutenzione sufficiente. L'immobile è stato oggetto di lavori relativi a opere interne circa dodici anni fa, dopo l'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati. Si segnalano problematiche di infiltrazioni di umidità nella veranda e nel ripostiglio; in particolare sul soffitto (celino) del balcone soprastante e sui muri perimetrali (v. allegato 15 - documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte del c.n.25 di via G.Jori.

Non esistono cortili e posti auto condominiali.

Il fabbricato c.n.25 di via Jori è un vecchio fabbricato dei primi anni del 1900 e si compone di n.6 piani f.t. (Terra + 4 + piano sottotetto). Il piano terra è ad usi diversi, prevalentemente ad uso commerciale, i piani soprastanti sono ad uso abitazione e comprendono n.10 appartamenti la scala A (o scala sinistra) e n.5 appartamenti la scala B (o scala destra). La struttura è mista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; la facciata sul retro ha poggioni con ringhiera in ferro e gli appartamenti della scala A presentano verande in pvc; persiane alla genovese parte in legno e parte in pvc; la copertura è con tetto a falde, rivestite in ardesia e in parte in guaina, con abbaini. Il fabbricato è inserito in una "palazzata" che comprende anche i cc.nn. 23 e 27.

L'atrio di ingresso è dotato di portone in alluminio a vetri. Il pavimento è in piastrelle di graniglia e le pareti intonacate e tinteggiate. I vani scala hanno pedate e alzate rivestite in ardesia con ringhiera e corrimano in ferro.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti per quanto riguarda la facciate mentre sono insufficienti per l'atrio e per il vano scala (v.allegato 15 - documentazione fotografica).

Come precisato dall'amministratore non risulta nessun regolamento di condominio (v.allegato 10 - mail amministratore).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti esaminati non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento come detto si compone di n.3 vani oltre ingresso, cucina, bagno, con accesso diretto dalla cucina, veranda sul balcone e ripostiglio esterno. Le caratteristiche di finitura sono le seguenti (v.allegato 15 - documentazione fotografica):

- porta caposcala blindata - condizioni sufficienti;
- porte interne cieche con telaio in legno - condizioni buone;
- finestre su via Jori con telaio in alluminio - condizioni buone;
- finestra sul distacco con telaio in legno - condizione insufficiente;
- finestrino ripostiglio in pvc - condizioni sufficienti;
- persiane alla genovese in pvc- condizioni sufficienti;
- veranda a delimitazione del balcone con struttura in pvc parte a vetri e parte cieca - condizioni



buone;

- pavimenti in gran parte (ingresso e n.2 vani) rivestiti in piastrelle - condizione buone e un vano rivestito in graniglia - condizioni sufficienti;

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati - condizioni buone;

- cucina: pavimento e pareti - h m 1.50 - rivestiti in piastrelle di ceramica - condizioni buone;

- bagno con accesso diretto dalla cucina: pavimento e pareti - h m.2.00 - condizioni sufficienti.

L'appartamento come detto è dotato di un balcone protetto da veranda in pvc.

L'esposizione è sud-ovest e nord-est.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico: sottotraccia, coevo all'epoca di ristrutturazione dell'immobile, privo di dichiarazione di conformità;

- impianto idrico: cisterne nel vano scala;

- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: autonomo con calderina a gas ubicata nel ripostiglio esterno.

All'appartamento non risultano annessi posti auto e/o cantina.

Nel complesso trattasi di appartamento in condizioni di manutenzione sufficienti con finiture di tipo corrente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è allo stato libero, in parte arredato. Il sig. _____
precisato che occasionalmente l'immobile è occupato da terzi.
(v.allegato 8 - verbale sopralluogo)

in sede di sopralluogo ha

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1981 al 03/04/2007		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ottavio Ferrando	07/12/1981	72181	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	04/01/1982	124	104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2007		scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Armando Salati	03/04/2007	14322	5165
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	13/04/2007	15520	8766
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.

I dati sono stati desunti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale notaio Giulia Messina Vitrano del 06/05/2019 e verificati sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta in data 10/06/2019 e del certificato ipotecario speciale del 14/06/2019 (v.allegato 3 - ispezioni ipotecarie e allegato 4 - certificato ipotecario speciale).

In data 15/03/2003 è deceduta la sig.ra _____ e, a seguito di ricongiungimento di usufrutto, il sig. _____ è diventato proprietario per la quota di 1/1.

All'atto notaio Salati del 03/04/2007 era presente anche la signora _____ sposata in regime di comunione dei beni con il sig. _____

Si precisa che l'atto di provenienza notaio Salati è già stato depositato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 13/04/2007
Reg. gen. 15521 - Reg. part. 3968
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: ##Armando Salati##
Data: 03/04/2007
N° repertorio: 14323
N° raccolta: 5166
Note:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 17/10/2017
Reg. gen. 32647 - Reg. part. 23393
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura
Note:

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Genova il 22/05/2018
Reg. gen. 17259 - Reg. part. 13118
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura
Note: I

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 08/03/2019
Reg. gen. 7369 - Reg. part. 5558
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura
Note:

(v.allegato 3 - ispezioni ipotecarie del 10/06/2019 e allegato 4 certificato ipotecario speciale 14/06/2019)

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, il cui procedimento si è concluso con DD n. 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore in data 3/12/2015, il fabbricato c.n. 25 di via Germano Jori ricade nell'ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.
(v.allegato 5 - .stralcio tavola 27 del PUC)



Il fabbricato c.n.25 di via G.Jori inoltre non risulta vincolato ai sensi della part II del D.L. n.42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex Legge 1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della part III del D.L. n.42/2004 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex legge 1497/1939).

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.

Il c.n.25 di via Jori è un vecchio fabbricato edificato nei primi anni del 1900. Non risulta disponibile il decreto di abitabilità in quanto trattasi di fabbricato edificato prima del 1934, data di entrata in vigore del R.D. n.1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

A seguito di esame effettuato sul sito online dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova - Ricerca pratiche edilizie si precisa quanto segue.

Non è stato ritrovato il numero del progetto del fabbricato c.n.25 di via Jori.

In particolare per l'appartamento oggetto di stima int.6 sc.A in data 10/07/2007 è stato presentato un permesso in sanatoria per mantenimento opere interne ai sensi dell'art.37 T.U. 380/01 - prot.n.4242/2007. A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa allo Sportello Unico dell'Edilizia in data 02/07/2019 è stata effettuata la visura del sopra citato permesso in sanatoria. Le copie del progetto sono state ritirate in data 18/07/2019.

Si precisa che il progetto non è stato approvato e in data 10/04/2010 - prov-n.365 è stato rilasciato il provvedimento di diniego in quanto, fra l'altro, la ASL ha rilasciato parere contrario. (allegato 9 - permesso in sanatoria e provvedimento di diniego)

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria - stato attuale - della tavola unica allegata al permesso in sanatoria sopra citato. Peraltro si segnala che il servizio igienico, completo di wc-bidet-lavandino e doccia, è ubicato nel locale indicato, sulla planimetria - stato attuale, come "anti wc" e al posto del "wc" esterno sistemato sul balcone/veranda è presente un ripostiglio dove è alloggiata solo la caldaia. Sulle planimetrie allegata al permesso in sanatoria inoltre non risulta l'indicazione della veranda a protezione del balcone che ad oggi è da ritenere quindi irregolare.

Tenuto conto di tutto quanto sopra e tenuto conto altresì delle informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti si precisa quanto segue.

Allo stato attuale il servizio igienico in quella determinata posizione non è sanabile. La veranda può



essere regolarizzata.

Per la regolarità edilizio-urbanistica il locale servizio igienico deve essere dotato di accesso da corridoi, ingressi o vani di disimpegno. Quindi si dovrà rivedere la sistemazione interna mediante idoneo progetto allo scopo di adeguare l'immobile alla normativa vigente.

Le spese per la redazione di un progetto di opere interne sono pari indicativamente ad € 800,00 oltre oneri di legge, per il professionista e € 32,80 di tariffa istruttoria.

La veranda invece è regolarizzabile con la presentazione di un permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.. La sanzione prevede il pagamento degli oneri dovuti, pari a € 77,27/mq, in misura doppia trattandosi di sanatoria. Tenuto conto che la superficie del balcone è pari a mq 1,30 la cifra sarà pari a € 200,90 oltre i diritti di segreteria, pari circa a € 250,00 e indicativamente € 1.000,00, oltre oneri di legge, per il professionista.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'arch. Alessandra Pizzolato, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con il n.2762, iscritta nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n. 2249. L'APE è stato rilasciato in data 25/07/2019 con il n. 27430 ed ha validità decennale.

(v. allegato 12 - APE e ricevuta trasmissione)

Gli impianti elettrico, riscaldamento e acqua calda sanitaria sono coevi all'epoca dei lavori di opere interne realizzati circa dodici anni fa e risultano privi delle dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.016,59

Importo spese straordinarie già deliberate: € 12.996,61

Dalle informazioni fornite in data 05/07/2019 dall'amministratore risulta:

- importo annuo spese ordinarie: circa € 900,00
- totale spese ordinarie non pagate alla data odierna: € 5.016,59
- totale spese straordinarie non pagate alla data odierna: € 12996,61 (SANGOI 2014/2015: € 2226,03, LEGALI 2014/2015: € 1344,03 e Gestione Tetto 2016: € 9426,55).

-millesimi generali appartamento: 58/1000; millesimi scala A (o scala sinistra) 58,77/1000,02; parti uguali 1/18



Non esiste un regolamento di condominio

(v.allegato 10 - mail amministratore e allegato 11 rendiconto via Jori)

Come risulta dal fascicolo telematico il Condominio di via Jori, intervenuto nella procedura, ha ottenuto il Decreto Ingiuntivo n.193 in data 19/01/2017 - R.G.495/17 munito di formula esecutiva in data 27/01/2017, notificato con atto di precetto in data 06/02/2017 per una parte della suddetta somma. L'importo, pari a € 6.316,00, comprende spese ordinarie e straordinarie dalla gestione 2014 al 2016 più spese legali, spese generali ed esborsi.

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 Germano Jori, edificio 25, scala A, interno 6, piano terzo

Trattasi di immobile ad uso abitazione di proprietà degli esecutati

sito in Genova-Rivarolo facente parte del fabbricato c.n.25 di via Germano Jori. L'appartamento distinto con l'int.6 della scala A (o scala sinistra) è sito al piano terzo (4° f.t) e si compone di n.3 vani oltre ingresso, cucina, bagno, veranda sul balcone e ripostiglio esterno. Rivarolo è un quartiere di Genova nella bassa Val Polcevera che fa parte del Municipio V Valpolcevera insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo. Trattasi di zona periferica rispetto al centro di Genova, residenziale popolare e commerciale, completamente urbanizzata. In particolare il fabbricato dista circa 500 m a piedi dalla stazione della metropolitana di Brin e circa 5 Km dal casello autosdtradale di Genova-Bolzaneto. La zona è molto trafficata con poche possibilità di parcheggio. A seguito del tragico evento del crollo del ponte Morandi l'accesso ai quartieri di Rivarolo e Bolzaneto ha subito modifiche con riduzione dei collegamenti e conseguenti disagi per la popolazione. Il quartiere di Rivarolo è compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord e Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della val Polcevera divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno senza un collegamento diretto. Trattasi tutti di quartieri residenziali-popolari. (v.allegato 5 - google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1031, Sub. 23, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 52.325,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto inoltre dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei dati espressi dalla banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché dalla banca dati dei valori espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. per la zona di Rivarolo (v.allegato 13 - valori Omi e allegato 14 - valori FIAIP):

- OMI - abitazioni di tipo economico - 2 semestre 2018 - da un minimo di € 710,00/mq ad un



massimo di € 1.050,00/mq;

- Osservatorio F.I.A.I.P - anno 2018 - per immobili in buono stato: da un minimo di € 700,00/mq a un massimo di € 1.000,00/mq.

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli di mercato forniti da agenzie di mediazione immobiliari per immobili analoghi in zona, tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto alla fermata della metropolitana, dello stato di manutenzione sufficiente per l'appartamento e dello stato di manutenzione insufficiente per l'atrio e per il vano scala, della mancanza dell'ascensore nonché delle scarse possibilità di parcheggio, considerando altresì l'attuale congiuntura economica e l'ampia offerta di immobili in zona, si ritiene opportuno applicare il valore di € 650,00/mq di superficie convenzionale di appartamento considerato libero:

mq 80,50 x € 650,00 /mq = € 52.325,00, ossia € 52.000,00 c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Germano Jori, edificio 25, scala A, interno 6, piano terzo	80,50 mq	650,00 €/mq	€ 52.325,00	100,00%	€ 52.325,00
Valore di stima:					€ 52.325,00

Valore di stima: € 52.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
servizio igienico irregolare ed assenza di vizi ed evizione	25,00	%

Valore finale di stima: € 39.000,00



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 29/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato Ipotecario
- ✓ N° 5 Altri allegati - Google maps e stralcio PUC
- ✓ N° 6 Altri allegati - certificato residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pec Ufficio Anagrafe Comune di Torino
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Progetto 4242/2007 e prov.n.365/2010
- ✓ N° 10 Altri allegati - mail amministratore
- ✓ N° 11 Altri allegati - consuntivi via Jori
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 13 Altri allegati - valori OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - valori FIAIP
- ✓ N° 15 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 16 Altri allegati - copia planimetria catastale con indicazioni
- ✓ N° 17 Altri allegati - perizia versione privacy

