

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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 .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	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
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2019 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.114,09</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 19/04/2019, 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 \_\_\_\_\_ 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 Walter Fillak, civ. 29, interno 3, piano 2

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è situato al secondo piano (senza ascensore) del condominio civ. 29 di via Walter Fillak ed è composto da un ampio soggiorno di ingresso con accesso al piccolo balcone affacciato su via Fillak, due camere da letto, cucina abitabile, bagno ed un piccolo ripostiglio.

Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un semplice edificio monoblocco privo di particolari finiture, con facciate semplicemente intonacate e carenti di manutenzione. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra, con il piano terra adibito ad ingresso e locali commerciali, e i piani superiori a residenza per complessivi 10 appartamenti.

L'immobile è posto nel tratto centrale di via Walter Fillak in un quartiere di natura economica/popolare caratterizzato da elevata densità edilizia, le cui criticità si sono acuite a seguito del crollo del Ponte Morandi.

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 Walter Fillak, civ. 29, interno 3, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 è incompleta essendo stata depositata unicamente nota di trascrizione del pignoramento.

## TITOLARITÀ

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

L'appartamento è distinto dai seguenti confini:

nord: appartamento di altra proprietà

sud: appartamento di altra proprietà

est: affaccio esterno verso la ferrovia

ovest: affaccio esterno su via Walter Fillak

sopra: appartamento di altra proprietà

sotto: appartamento di altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,30 mq	100,50 mq	1,00	100,50 mq	3,30 m	2
Balcone scoperto	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1994 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 60, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani
Dal 22/12/2005 al 30/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 582, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani



## 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	852	7	3	A4	5	5,5 vani	110 mq	468,68 €	2		

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Genova estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da cui risulta essere coniugata dal 13/04/2017 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e residente a Genova in via Cesare Dattilo, civ. 2/4. Relativamente al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata richiesta analogo documentazione al Comune di Torriglia, da cui risulta residente nel medesimo Comune in Località Guré, civ. 2 e coniugato dal 09/09/2017 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi ALLEGATO 7).

## PATTI

---

Sull'appartamento oggetto di stima è attualmente in vigore un contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/10/2017 (al n. 007086) con durata sino al 26/09/2020 - vedi ALLEGATO 12

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento è in stato manutentivo carente.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento, essendo inserito in contesto condominiale, condivide quali parti comuni con le altre unità immobiliari l'atrio ed il vano scala.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Altezza interna utile: 3.30 metri

Copertura: a due falde rivestita in abbadini di ardesia, non praticabile

Pareti esterne: rifinite in intonaco alla genovese, semplicemente tinteggiate e piuttosto degradate



Pareti interne: in intonaco rasato e tinteggiato in condizioni mediocri  
 Pavimentazione: l'intero appartamento è rivestito in graniglia alla genovese ad esclusione del bagno, della cucina e del piccolo ripostiglio rifiniti con piastrelle ceramiche  
 Infissi interni: porte in legno tamburato in condizioni mediocri  
 Infissi esterni: finestre a battente in pvc con vetrocamera relativamente nuove, e persiane alla genovese in legno in pessimo stato manutentivo  
 Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/10/2017
- Scadenza contratto: 26/09/2020

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gambaro	16/11/1994	36768	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rivara Carlo	22/12/2005	159968	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		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 immobiliare**  
Trascritto a Genova il 28/02/2019  
Reg. gen. 6400 - Reg. part. 4833  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile appartiene all'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) 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) - vedi ALLEGATO 2

## 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.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, l'appartamento è conforme a quanto rappresentato nella DIA 6595/2005 presentata in data 01/12/2005 al fine di regolarizzare



opere interne eseguite nell'immobile ante 1985 (vedi ALLEGATO 13).

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.687,47

L'Amministratore del Condominio riferisce che l'importo medio delle spese di gestione è piuttosto elevato a seguito di un elevato consumo di acqua da parte degli inquilini. Si tratta infatti di circa € 800,00 ad esercizio solo di consumi idrici, mentre le spese ordinarie ammontano a circa € 500,00 euro annuali.

Attualmente non vi sono spese straordinarie deliberate o in programmazione.

### **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, finitura e confort, consistenza e 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 così costituito:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Walter Fillak, civ. 29, interno 3, piano 2  
L'appartamento è situato al secondo piano (senza ascensore) del condominio civ. 29 di via Walter Fillak ed è composto da un ampio soggiorno di ingresso con accesso al piccolo balcone affacciato su via Fillak, due camere da letto, cucina abitabile, bagno ed un piccolo ripostiglio. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un semplice edificio monoblocco privo di particolari finiture, con facciate semplicemente intonacate e carenti di manutenzione. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra, con il piano terra adibito ad ingresso e locali commerciali, e i piani superiori a residenza per complessivi 10 appartamenti. L'immobile è posto nel tratto centrale di via Walter Fillak in un quartiere di natura economica/popolare caratterizzato da elevata densità edilizia, le cui criticità si sono acuite a seguito del crollo del Ponte Morandi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 852, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A4Valore di stima del bene: € 43.460,10

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 650 €/mq (per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo), la banca dati FIAIP indica un valore minimo di 400 €/mq (per abitazioni da ristrutturare), mentre il Borsino Immobiliare esprime un valore minimo di 665 €/mq (per abitazioni di tipo economico in buono stato). Dalla media di tali cifre si ricava un valore di 570 €/mq.

A seguito di una ricerca di immobili in vendita in via Walter Fillak, si riscontra che i valori medi sul mercato si attestano a 530 €/mq. Considerando anche l'ampia offerta di immobili presenti sul territorio, la discesa dei valori immobiliari anche a seguito del crollo del Ponte Morandi, lo stato ed il contesto urbanistico ove è collocato l'immobile, si ritiene congruo adottare un valore di 430 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Walter Fillak, civ. 29, interno 3, piano 2	101,07 mq	430,00 €/mq	€ 43.460,10	100,00%	€ 43.460,10
				Valore di stima:	€ 43.460,10

Valore di stima: € 43.460,10

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 39.114,09**



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 08/08/2019

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati residenza e matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori immobiliari
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione condominio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Pratica edilizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Walter Fillak, civ. 29, interno 3, piano 2  
L'appartamento è situato al secondo piano (senza ascensore) del condominio civ. 29 di via Walter Fillak ed è composto da un ampio soggiorno di ingresso con accesso al piccolo balcone affacciato su via Fillak, due camere da letto, cucina abitabile, bagno ed un piccolo ripostiglio. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un semplice edificio monoblocco privo di particolari finiture, con facciate semplicemente intonacate e carenti di manutenzione. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra, con il piano terra adibito ad ingresso e locali commerciali, e i piani superiori a residenza per complessivi 10 appartamenti. L'immobile è posto nel tratto centrale di via Walter Fillak in un quartiere di natura economica/popolare caratterizzato da elevata densità edilizia, le cui criticità si sono acuite a seguito del crollo del Ponte Morandi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 852, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile appartiene all'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) 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) - vedi ALLEGATO 2

**Prezzo base d'asta: € 39.114,09**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.114,09**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Walter Fillak, civ. 29, interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 852, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	101,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in stato manutentivo carente.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è situato al secondo piano (senza ascensore) del condominio civ. 29 di via Walter Fillak ed è composto da un ampio soggiorno di ingresso con accesso al piccolo balcone affacciato su via Fillak, due camere da letto, cucina abitabile, bagno ed un piccolo ripostiglio. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un semplice edificio monoblocco privo di particolari finiture, con facciate semplicemente intonacate e carenti di manutenzione. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra, con il piano terra adibito ad ingresso e locali commerciali, e i piani superiori a residenza per complessivi 10 appartamenti. L'immobile è posto nel tratto centrale di via Walter Fillak in un quartiere di natura economica/popolare caratterizzato da elevata densità edilizia, le cui criticità si sono acuite a seguito del crollo del Ponte Morandi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

