

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INCARICO

All'udienza del 30/05/2024, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA RIMASSA, edificio 49, scala DX, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - PIAZZA ROSSETTI , edificio 4, scala SX, interno 1, piano 1
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Casella (GE) - VIA POGGIO , edificio 17

LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA RIGUARDA IL LOTTO N°2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - PIAZZA ROSSETTI , edificio 4, scala SX, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in esame è un appartamento ad uso ufficio situato a Genova nel quartiere della Foce, all'interno del complesso immobiliare che si affaccia su Piazza Rossetti, ed è nato dalla fusione di 2 unità immobiliari, quando l'appartamento di Piazza Rossetti 4/1 sc sx si è accorpato l'appartamento di Via Rimassa 49/1 sc dx.

Nella foto 1 gli edifici all'interno dei quali si trova l'immobile sono contrassegnati in rosso. I due palazzi sono collegati da un corpo orizzontale che li unisce, raffigurato nella foto 2 (vista da V. Morin) e nella foto 3 (vista da V. Beccari).

Questo gruppo di edifici è stato progettato dall'Architetto Luigi Carlo Daneri ed è una delle più considerevoli espressioni del razionalismo a Genova. Presenta un basamento costituito da una serie di portali e di finestre a nastro ed elevati con logge e balconi (foto 4, 5 e 6).

Le medesime caratteristiche di essenzialità espressiva si ritrovano anche negli atri e nei vani scale (foto 7, 8, 9 e 10). Gli edifici hanno struttura in cemento armato e copertura piana; sono dotati di ascensori e sono in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova al primo piano ed ha conservato il doppio accesso, sia da Piazza Rossetti che da Via Rimassa.

Entrambi gli edifici sono raggiungibile dai veicoli, che possono arrivare fin sotto casa; la zona è servita dai mezzi pubblici, dispone di parcheggi ed ha nelle vicinanze numerose attività commerciali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a nord con V. Morin, a sud con V. Beccari, a ovest con l'appartamento int.2 sc. sx di Piazza Rossetti 4 e ad est con l'appartamento di Via Rimassa 49/2 sc dx

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	345,00 mq	390,00 mq	1	390,00 mq	3,40 m	1
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	1
Cantina	17,40 mq	19,80 mq	0,25	4,95 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				399,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				399,45 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La pianta dell'immobile è raffigurata nell'allegato 1, in cui è rappresentata insieme all'adiacente appartamento di V.Rimassa 49/2 sc.dx per mettere in evidenza il fatto che i due immobili sono attualmente collegati, essendo stata eliminata la parete che li divideva, che si trovava dove sulla pianta allegata è riportato un tratteggio verde. Quindi l'immobile oggetto della presente perizia non solo è formato dall'unione dei due appartamenti di P.Rossetti 4/1 sc.sx e di V.Rimassa 49/1 sc.dx, ma è anche di fatto unito all'adiacente appartamento di V.Rimassa 49/2 sc.dx (oggetto del lotto 1 della presente E.I.), anche se quest'ultimo collegamento non è autorizzato dal punto di vista edilizio, come verrà esposto più avanti.

In ogni modo, l'immobile di P.Rossetti 4/1 sc.sx-V.Rimassa 49/1 sc.dx - oggetto del presente lotto - è quello disegnato in nero sull'All.1.

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98);

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 390. L'immobile possiede anche metà di un cavedio interno, che in realtà attualmente è stato in buona parte coperto (abusivamente) con una tettoia in policarbonato e chiuso con pannellature vetrate (porzione evidenziata a puntini sulla pianta allegata); trattandosi però di un abuso edilizio, questa area non verrà computata nel calcolo della superficie interna, ma verrà considerata spazio esterno, come peraltro amministrativamente risulta, non essendo mai stata regolarizzata. La porzione di cavedio di pertinenza dell'immobile de quo misura mq.15, che vanno contati al 30%; ci sono poi due cantine (una dell'appartamento di Piazza Rossetti e una dell'appartamento di Via Rimassa) complessivamente di mq. 19.80 di superficie, che - sempre da DPR 138/98 - vanno contate al 25%. Quindi abbiamo: appartamento mq. 390 + spazio scoperto mq. 15 x 30% = mq. 4,50 + cantine mq.19,80 x 25% = mq. 4,95 per un totale di mq. 399,45, superficie commerciale su cui applicare i valori della tabella OMI.

Il bene è agevolmente divisibile: essendosi formato dall'accorpamento di due appartamenti basterà ricostruire il muro che precedentemente li divideva per avere nuovamente due appartamenti indipendenti. Anzi, considerando che l'appartamento di Piazza Rossetti ha due ingressi e due bagni, si potrebbe ulteriormente suddividere, per cui si potrebbero ricavare 3 appartamenti, come rappresentato nell'All.2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/2008 al 10/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 66, Part. 239, Sub. 81, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 17 vani Rendita € 10.360,13 Piano 1-S1
Dal 10/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 66, Part. 239, Sub. 81, Zc. 1 Categoria A10 Cl.7, Cons. 17 vani Rendita € 12.072,18 Piano 1-S1
Dal 09/11/2015 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 66, Part. 239, Sub. 81, Zc. 1 Categoria A10 Cl.7, Cons. 17 vani Superficie catastale 403 mq Rendita € 12.072,18 Piano 1-S1

La cronistoria catastale inizia dal 22/02/2008 perché precedentemente l'immobile non esisteva: esistevano i due immobili di Piazza Rossetti 4/1 sc sx e di Via Rimassa 49/1 sc dx, che fondendosi hanno generato l'attuale unità immobiliare.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	66	239	81	1	A10	7	17 vani	403 mq	12072,18	1-S1	
GEB	66	410	64	1	A10				€	1 - S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come sopra anticipato, non sussiste corrispondenza catastale, perché si rilevano due interventi non conformi alla planimetria depositata a catasto (ALL.3): una porzione di superficie esterna è stata accorpata all'immobile mediante la chiusura con pannellature vetrate e tettoia, e l'unità immobiliare in esame è stata di fatto unita all'adiacente appartamento di Via Rimassa 49 int.2 sc.dx (appartenente alla medesima proprietà, **** Omissis ****), mediante il non autorizzato abbattimento di una tramezza che precedentemente divideva i due appartamenti (vedi ALL.1).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni, se si escludono consistenti fenomeni infiltrativi all'interno di una stanza, dovuti ad infiltrazioni dalla soprastante copertura (foto 11, 12 e 13). Le finiture sono di buon livello, sia a livello di pavimentazioni che di rivestimenti

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento ricade all'interno di due condomini, per cui ha in comune con gli altri appartamenti gli ingressi ed i vani scale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù che interessino l'immobile in esame.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come precedentemente anticipato, l'immobile in oggetto è nato dalla fusione dell'appartamento di Piazza Rossetti 4/1 sc sx con l'adiacente appartamento di Via Rimassa 49/1 sc dx, ed ha conservato entrambi gli accessi, sia da piazza Rossetti sia da Via Rimassa. Nel punto in cui i due appartamenti comunicano ci sono delle scalette (foto 14 e 15) che salgono e scendono per superare una trave strutturale che si trova tra i due caseggiati. I corridoi che raggiungono le due scalette sono comunque perfettamente allineati (v. all.1).

Entrando da Piazza Rossetti troviamo 2 ingressi: il principale, che conduce ad una sala d'attesa (foto 16) ed il secondario, che dà accesso ad un archivio (foto 17); troviamo poi una sala riunioni (foto 18) ed un locale a cui non si può accedere per via dei sigilli apposti dalla Guardia di Finanza (foto 19). Percorrendo il lungo corridoio (foto 20) si incontrano 7 uffici (foto 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27) e lo studio del Direttore (foto 28 e 29). Infine ci sono un secondo archivio (foto 30), 3 bagni (foto 31, 32 e 33), un ripostiglio (foto 34) e l'ingresso sul vano scala di V. Rimassa (foto 35).

Infine, l'appartamento dispone di 2 cantine (foto 36 e 37 - in origine una apparteneva all'immobile di P. Rossetti ed una a quello di V. Rimassa)

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni sono in parquet, moquette e piastrelle, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio.

L'immobile possiede impianto elettrico, telefonico, citofonico, di condizionamento e di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

L'ufficio è affittato alla **** Omissis ****, come da contratto che si allega (All.4)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITE			
	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	--------------	-----------	------------

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------------	---------	---------

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 26/09/2013
Reg. gen. 26430 - Reg. part. 3076
Importo: € 1.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 880.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 15/05/2019
Reg. gen. 15864 - Reg. part. 12002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 08/03/2024
Reg. gen. 7815 - Reg. part. 6108
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (ufficio) risulta compatibile con il PUC di Genova attualmente in vigore; gli edifici in cui si trova non risultano vincolati dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come sopra anticipato, si riscontrano due difformità: è stata eliminata una tramezza che divideva l'immobile in esame dall'adiacente interno 2 di V. Rimassa 49 sc. dx, per cui attualmente i due immobili (entrambi appartenenti all'Esecutata) sono comunicanti. Inoltre è stata occupata una parte di cavedio chiudendola sul perimetro con delle vetrate e coprendola con una tettoia in policarbonato (foto 38)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come abbiamo visto, l'immobile in esame è formato da due diverse unità immobiliari, una facente parte del Condominio di Via Rimassa 49 ed una facente parte del Condominio di Piazza Rossetti 4; l'appartamento è unico, ma ricade sotto due amministrazioni diverse.

L'Amministrazione del Condominio di Via Rimassa 49 mi ha inviato documentazione da cui risulta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) per l'appartamento int.1 ammonta mediamente a circa € 2700;

- non risultano spese straordinarie già deliberate

- le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia attualmente si quantificano in € 883;

- non ci sono cause in corso nei confronti dell'Esecutata.

Si allega il regolamento condominiale (all.5)

L'Amministrazione del Condominio di Piazza Rossetti 4 mi ha inviato documentazione da cui risulta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammonta mediamente a circa € 5500;

- non risultano spese straordinarie già deliberate

- le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia attualmente si quantificano in € 3001,66;

- non ci sono cause in corso nei confronti dell'Esecutata.

Si allega il regolamento condominiale (all.6)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - PIAZZA ROSSETTI , edificio 4, scala SX, interno 1, piano 1

L'immobile in esame è un appartamento ad uso ufficio situato a Genova nel quartiere della Foce, all'interno del complesso immobiliare che si affaccia su Piazza Rossetti, ed è nato dalla fusione di 2 unità immobiliari, quando l'appartamento di Piazza Rossetti 4/1 sc sx si è accorpato l'appartamento di Via Rimassa 49/1 sc dx. Nella foto 1 gli edifici all'interno dei quali si trova l'immobile sono contrassegnati in rosso. I due palazzi sono collegati da un corpo orizzontale che li unisce, raffigurato nella foto 2 (vista da V. Morin) e nella foto 3 (vista da V. Beccari). Questo gruppo di edifici è stato progettato dall'Architetto Luigi Carlo Daneri ed è una delle più considerevoli espressioni del razionalismo a Genova. Presenta un basamento costituito da una serie di portali e di finestre a nastro ed elevati con logge e balconi (foto 4, 5 e 6). Le medesime caratteristiche di essenzialità espressiva si ritrovano anche negli atri e nei vani scale (foto 7, 8, 9 e 10). Gli edifici hanno struttura in cemento armato e copertura piana; sono dotati di ascensori e sono in buone condizioni di manutenzione. L'immobile oggetto del pignoramento si trova al primo piano ed ha conservato il doppio accesso, sia da Piazza Rossetti che da Via Rimassa. Entrambi gli edifici sono raggiungibile dai veicoli, che possono arrivare fin sotto casa; la zona è servita dai mezzi pubblici, dispone di parcheggi ed ha nelle vicinanze numerose attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 239, Sub. 81, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 66, Part. 410, Sub. 64, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 699.037,50

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/10, cioè come "ufficio-studio privato" secondo la tabella delle categorie catastali.

Relativamente a questo genere di fabbricati, la banca dati OMI riporta due tipologie: gli "uffici" e gli "uffici strutturati". Secondo il glossario OMI, per "uffici strutturati" si intendono luoghi di lavoro forniti di un insieme di dotazioni (tipo parcheggi privati, mensa, infermeria ecc.) di cui il fabbricato in esame non è provvisto; ricadano pertanto nella tipologia di uffici "semplici". Pertanto, il valore di mercato da applicare in questo caso va da un minimo di € 1450/mq. ad un massimo di € 2150/mq. (v. all.7)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1450/mq. ed € 2150/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Riguardo ai parametri sopra elencati, parliamo di un edificio "griffato" da un famoso architetto, in buono stato di manutenzione, che si trova in una zona qualificata e vicina al centro. Quanto all'accessibilità, si arriva con l'automobile fino ad entrambi i portoni, poi però ci sono alcuni gradini da superare per entrare in ascensore.

Vista e soleggiamento non sono le qualità più apprezzabili, perché ci troviamo al primo piano e le finestre aprono prevalentemente sulla retrostante via Morin - quindi esposte a nord - oppure sulla corte interna di V. Beccari. Quanto allo stato di manutenzione, in generale l'immobile è in buono stato, se si eccettuano le infiltrazioni di cui alle foto 11, 12 e 13.

Quanto alle prestazioni energetiche, ci troviamo in classe G, quindi la meno performante.

In base a queste rilevazioni, si potrebbe attribuire un valore medio, o anche medio-alto all'interno del range della tabella OMI; l'agente immobiliare che ho consultato mi ha però evidenziato che un immobile di così ampie dimensioni difficilmente può essere venduto agli stessi prezzi a metro quadro di un alloggio di metratura "standard", e trovare un compratore disponibile all'acquisto di un appartamento di questo genere è piuttosto arduo, considerando anche le spese di amministrazione (circa € 8.200 all'anno!), i consumi (ricordiamo che l'Attestato di Prestazione Energetica classifica l'immobile in classe G), le tasse ecc.

Sulla base di tutte queste valutazioni si può ritenere congruo un valore di € 1750/mq., che moltiplicato per i 399,45 mq. di superficie commerciale determina un valore di base dell'immobile di € 699.037,50. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 699.037,50 - € 34.951,87 = € 664.085,63, a cui vanno detratti i 3.884,66 € di spese condominiali scadute a carico dell'acquirente, e le spese per rimettere in pristino l'appartamento eliminando gli abusi edilizi. Condonare questi abusi potrebbe essere possibile, ma considerando che questo immobile è un lotto a sé stante, mantenere l'unitarietà con l'adiacente u.i. di V.Rimassa 49/2 sc.dx non renderebbe possibile procedere alla vendita di questo lotto separatamente, quindi conviene ripristinare le divisioni fra i due immobili ricostruendo la tramezza interna rimossa e la paratia di separazione che si trovava nel cavedio. Naturalmente per regolarizzare completamente le difformità riscontrate bisognerà anche eliminare la tettoia e la vetrata abusivamente realizzate nel cavedio.

La ricostruzione della tramezza comprese intonacature e tinteggiature potrà costare 900 €. La realizzazione di una paratia nel cavedio e la rimozione con smaltimento della tettoia nel complesso potranno comportare un costo di € 3.500. Queste spese andranno pagate per metà, essendo l'altra metà a carico dell'appartamento adiacente. Quindi consideriamo € 2.200 a carico dell'u.i. oggetto della presente stima.

In conclusione, dai circa 660.200 € derivanti dai calcoli di cui sopra dobbiamo togliere ancora € 2.200; arriviamo così ad un valore finale di **€ 658.000**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Genova (GE) - PIAZZA ROSSETTI, edificio 4, scala SX, interno 1, piano 1	399,45 mq	1.750,00 €/mq	€ 699.037,50	100,00%	€ 699.037,50
				Valore di stima:	€ 699.037,50

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fieschi Ibleto