

# 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* \*\*\*\*



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.

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°1**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA RIMASSA, edificio 49, scala DX, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile in esame è un appartamento ad uso ufficio situato a Genova nel quartiere della Foce, al primo piano di un palazzo che fa parte del complesso immobiliare che si affaccia su Piazza Rossetti. Nella foto 1 l'edificio all'interno del quale si trova l'immobile è contrassegnato in rosso.

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 un elevato con logge e balconi (foto 2 e 3). L'edificio ha struttura in cemento armato e copertura piana ed è in buone condizioni di manutenzione.

Le medesime caratteristiche di essenzialità espressiva si ritrovano anche nell'atrio e nel vano scale (foto 4 e 5); il palazzo è dotato di ascensori.

L'edificio è 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 di V. Rimassa 49/2 sc.dx confina a nord con l'appartamento int.1 del medesimo caseggiato e a sud con l'interno 3; ad est affaccia su V. Morin, mentre ad ovest confina col vano scale ed un cavedio interno

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	98,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	3,30 m	1
Cantina	9,50 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	S1
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La pianta dell'immobile è raffigurata nell'allegato 1, in cui è rappresentata insieme all'adiacente appartamento di P.Rossetti 4/1 sc.sx-V.Rimassa 49/1 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.

L'immobile di V. Rimassa 49/2 sc.dx - oggetto del presente lotto - è quello disegnato in rosso.

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. 114. 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%; c'è infine una cantina, della superficie lorda di mq 11, che - sempre da DPR 138/98 - va contata al 25%. Quindi abbiamo: appartamento mq. 114 + spazio scoperto mq. 15 x 30% = mq. 4,50 + cantina mq.11 x 25% = mq. 2,75 per un totale di mq. 121,25, superficie commerciale su cui applicare i valori della tabella OMI.

Il bene (se considerato indipendentemente dall'altra u.i. con cui attualmente è comunicante) non è divisibile, poiché possiede solo un ingresso ed un solo servizio igienico.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 66, Part. 239, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 3.656,51 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 07/02/2024	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 66, Part. 239, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 3.656,51 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	66	239	21	1	A10	6	6 vani	117 mq	3656,51 €	1	

**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.2): 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 P.Rossetti 4/1 sc.sx-V.Rimassa 49/1 sc.dx (appartenente alla medesima proprietà), 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 esclude una scrostatura nell'ufficio, dovuta ad infiltrazioni dalla soprastante copertura (foto 6). Le finiture sono di buon livello, sia a livello di pavimentazioni che di rivestimenti e finiture

**PARTI COMUNI**

L'immobile oggetto del presente procedimento ricade all'interno di un edificio condominiale, per cui ha in comune con gli altri appartamenti l'ingresso, il vano scale e gli ascensori

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non risultano servitù che interessino l'immobile in esame.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 1) è composto da un ingresso (foto 7) sul quale si aprono una sala d'attesa (foto 8), un ufficio (foto 9) e uno sgabuzzino (foto 10). Abbiamo poi un corridoio che porta ad una sala riunioni (foto 11), ad un archivio (foto 12) e ad un bagno (foto 13).

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni sono in moquette (piastrelle nel bagno), gli infissi interni in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio.

L'immobile possiede impianto elettrico, telefonico, citofonico 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.3)

Firmato Da: FIESCHI IBLETO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aeb16e456fac80d4e08c31f5d2656e5

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1988 al 07/02/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			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 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; l'edificio non risulta vincolato 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 1, 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 polycarbonato (foto 14)



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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 in oggetto ammonta mediamente a circa € 3400;
- 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 € 1.853;
- non ci sono cause in corso nei confronti dell'Esecutata.

Si allega il regolamento condominiale (all.4 - da notare che all'epoca della stesura del documento l'edificio risultava come Corso Torino 49)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA RIMASSA, edificio 49, scala DX, interno 2, piano 1

L'immobile in esame è un appartamento ad uso ufficio situato a Genova nel quartiere della Foce, al primo piano di un palazzo che fa parte del complesso immobiliare che si affaccia su Piazza Rossetti. Nella foto 1 l'edificio all'interno del quale si trova l'immobile è contrassegnato in rosso. 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 un elevato con logge e balconi (foto 2 e 3). L'edificio ha struttura in cemento armato e copertura piana ed è in buone condizioni di manutenzione. Le medesime caratteristiche di essenzialità espressiva si ritrovano anche nell'atrio e nel vano scale (foto 4 e 5); il palazzo è dotato di ascensori. L'edificio è 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. 21, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 224.312,50

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; ricadiamo 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.5)

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 al portone, 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 o sul cavedio interno o sulla retrostante via Morin, quindi esposte a nord. Quanto allo stato di manutenzione, in generale l'immobile è in buono stato, se si eccettuano le macchie da infiltrazione di cui alla foto 6.

Riguardo alle prestazioni energetiche, ci troviamo in classe D, che - se consideriamo che si tratta di un edificio non recente - non è male.

In base a queste rilevazioni, nel complesso si può attribuire un valore medio-alto all'interno del range della tabella OMI; anche sulla scorta del parere di un agente immobiliare consultato, si ritiene congruo un valore di € 1850/mq., che moltiplicato per i 121,25 mq. di superficie commerciale determina un valore di base dell'immobile di € 224.312,50. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 224.312,50 - € 11.215,62 = € 213.096,88 a cui vanno detratti i 1.853 € 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 P.Rossetti 4/1 sc.sx-V.Rimassa 49/1 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 211.200 € derivanti dai calcoli di cui sopra dobbiamo togliere ancora € 2.200; arriviamo così ad un valore di **€ 209.000**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Genova (GE) - VIA RIMASSA, edificio 49, scala DX, interno 2, piano 1	121,25 mq	1.850,00 €/mq	€ 224.312,50	100,00%	€ 224.312,50
				Valore di stima:	€ 224.312,50

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 11/01/2025

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