

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ESTRATTO RELATIVO ALL'IMMOBILE DI VIA GIGLIOLI, 10 - GENOVA



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Enrico Hillyer Giglioli, edificio 10, interno D, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento situato al primo piano sottostrada di un civico risalente ai primi anni '60, in zona Marassi, sulle pendici dei rilievi al di sotto di Forte Quezzi.

La più vicina fermata del bus è dislocata a 5 minuti a piedi (linea 383 - via Robino), mentre la più frequentata Piazza Guicciardini si trova a 18 minuti a piedi.

L'immobile è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, bagno ed una camera. Dispone altresì di un terrazzo al piano sfociante in un giardino, anch'esso di proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Giulia BARBAGALLO Notaio in Palermo. Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile così confina:

- a NordEst: distacco
- a Nordovest: altra U.I.U.
- a SudOvest: altre U.I.U. e vano scale
- a SudEst: distacco
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: cantine e terra

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,16 mq	73,05 mq	1	73,05 mq	300,00 m	S1
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,3	6,60 mq	0,00 m	
Giardino	83,00 mq	83,00 mq	0,0905	7,51 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				87,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le pertinenze di ornamento (terrazzo e giardino) stati utilizzati i coefficienti indicati dall'Agenzia Entrate, ovvero quello dello 0,3 per il terrazzo e quello che, utilizzato, ha calcolato la superficie come risultante secondo le indicazioni di cui sopra (parametro del 10% fino alla superficie dell'immobile, 2% oltre).

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

Ingresso/Corridoio	mq 13,13	foto 8-9-12-13
Cucina	mq 14,06	foto 10-11
Bagno	mq 4,7	foto 19-20
Camera grande	mq 15,92	foto 16-17-18
Camera piccola	mq 12,349	foto 14 - 15
Terrazzo e giardino	mq 28,00+83,00	foto 21-22-23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	34	491	41		A3	3	4,5	85 mq	639,12 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che la metratura di terrazzo giardino è stata desunta dalla sovrapposizione di planimetria catastale ed elaborato in formato vettoriale. La superficie non è stata quindi propriamente rilevata bensì desunta da un elaborato grafico redatto da terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per il caseggiato:	Fondazioni: in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Str. verticali:	pilastrini in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Solai:	presumibilmente in laterocemento - condizioni presumibilmente buone
Copertura:	piana - non calpestabile
Manto di copertura:	presumibilmente in guaina bituminosa
Pareti esterne:	intonacate e tinteggiate - condizioni da discrete a mediocri
Per l'immobile:	Altezza interna utile: 300 cm
Esposizione:	SudEst (Camera grande) e Nordest (Cucina - Bagno - Camera piccola).
Il terrazzo è rivolto a Nord-Est.	
Pavimentazione:	Opus incerto di marmi diversi in ingresso e corridoio - Graniglia nelle camere -
Piastrelle ceramiche nel bagno - condizioni buone	
Pareti:	tinteggiate - condizioni per lo più buone
Porte:	massello con specchiature e riquadri - porta di ingresso blindata
Impianto elettrico:	Sottotraccia, presumibilmente fuori norma
Impianto di riscaldamento.:	Condominiale
Impianto ACS:	autonomo

L'immobile è occupato dal comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1982 al 26/07/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Petraroli	18/11/1982	35587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/11/1982	24989	18880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2008 al 13/09/2023	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	26/07/2008	1291	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/08/2008	21715	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Alessandria il 20/10/2020
Reg. gen. 29971 - Reg. part. 9639
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 230.112,27

Note: L'ipoteca grava su tutti e 4 gli immobili oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 03/04/2023
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 8531
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione ha per oggetto tutti e 4 gli immobili oggetto della presente procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riquilificazione Urbanistica Residenziale") (si veda all. D2)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il civico 10 di Via Enrico Hillyer Giglioli è stato costruito dietro Decreto di Approvazione 3621 del 28.10.1969, su progetto dell'Arch. Gambacciani, come parte di un compendio immobiliare che comprendeva un secondo edificio. Nonostante alcune incongruenze nella denominazione (nella sezione

allegata al progetto - si veda all. L2 - il piano in cui è situato l'immobile di cui alla presente esecuzione è indicato come "piano fondi", mentre sulla relativa pianta come "piano ammezzato") la planimetria coincide con quella depositata a Catasto e con lo stato rilevato.

La copiosa documentazione in atti ha rilevato un lungo contenzioso col Comune in merito alla illegittimità di un ulteriore piano fondi, ovvero al di sotto di quello in questione.

La regolarità dell'immobile è in ogni caso sancita dal Foglio di Visita (ultima pagina all. L2).



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.

L'immobile ha classe energetica F (cfr. all. G1).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Alla data del 07.09.2023 risultavano regolarmente corrisposte dal comproprietario le rate di Amministrazione ordinaria e straordinaria (Rifacimento tetto). Fino alla fine dell'anno è previsto un maggior esborso di € 2.552,61.

Sono previsti per il prossimo anno interventi sull'impianto di riscaldamento (cfr. all. O1)



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Enrico Hillyer Giglioli, edificio 10, interno D, piano S1

Trattasi di appartamento situato al primo piano sottostrada di un civico risalente ai primi anni '60, in zona Marassi, sulle pendici dei rilievi al di sotto di Forte Quezzi. La più vicina fermata del bus è dislocata a 5 minuti a piedi (linea 383 - via Robino), mentre la più frequentata Piazza Guicciardini si trova a 18 minuti a piedi. L'immobile è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, bagno ed una camera. Dispone altresì di un terrazzo al piano sfociante in un giardino, anch'esso di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 491, Sub. 41, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene intero: € 45.541,10

Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, con la presa in considerazione sia dei valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha avuto riscontro tramite le Agenzie Immobiliari della zona. Sono stati ovviamente visionati anche i valori delle tabelle OMI (cfr. all. H2). Va evidenziato che in questo momento l'offerta in zona è abbastanza ampia (su un rettangolo ideale di 150 x 300 metri si registra un numero di immobili in vendita pari a una quindicina) e tutto sommato abbastanza dinamica in termini di effettive compravendite (in un raggio di 100 metri fra Gennaio e Giugno del 2023 sono stati venduti 9 immobili). La forbice dei prezzi di tali vendite ha un valore abbastanza contenuto. L'immobile oggetto di valutazione presenta tre oggettivi atouts, ovvero un buono stato di manutenzione, la presenza di spazi esterni ed infine la collocazione nella parte più accessibile della lunga via Giglioli. Consultate anche le Agenzie di zona, e tenuto conto di quanto sopra pare congruo un valore a mq pari a € 1.100,00, che, abbattuto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione porta ad un valore unitario di € 1.045,00, da cui il valore complessivo di € 91.082,00 che vengono arrotondati ad € 91.000 (euro novantunomila). Tale valore si dimezza, ovviamente, qualora venisse venduto solo il 50% della proprietà. Si ricorda infine che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via Enrico Hillyer Giglioli, edificio 10, interno D, piano S1	87,16 mq	1.045,00 €/mq	€ 91.082,20	50,00%	€ 45.541,10
Valore di stima:					€ 45.541,10

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A2 - visura catastale - Marassi (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B2 - planimetria catastale - Marassi (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ Altri allegati - C2 - elenco formalità - Marassi (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D2 - Estratto di PUC - Marassi (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 1 Foto - F2- Allegato Fotografico - Marassi (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - G - Attestato di Prestazione Energetica - Marassi (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ Altri allegati - H2 - Quotazioni OMI - Marassi (Aggiornamento al 31/12/2022)
- ✓ Altri allegati - L2 - Progetto - Marassi
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - M2 - Decreto di abitabilità - Marassi (Aggiornamento al 01/08/1963)
- ✓ N° 3 Altri allegati - O1 - Documentazione condominio Marassi (Aggiornamento al 14/09/2023)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Enrico Hillyer Giglioli, edificio 10, interno D, piano S1
Trattasi di appartamento situato al primo piano sottostrada di un civico risalente ai primi anni '60, in zona Marassi, sulle pendici dei rilievi al di sotto di Forte Quezzi. La più vicina fermata del bus è dislocata a 5 minuti a piedi (linea 383 - via Robino), mentre la più frequentata Piazza Guicciardini si trova a 18 minuti a piedi. L'immobile è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, bagno ed una camera. Dispone altresì di un terrazzo al piano sfociante in un giardino, anch'esso di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 491, Sub. 41, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale")(si veda all. D2)

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Enrico Hillyer Giglioli, edificio 10, interno D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 491, Sub. 41, Categoria A3	Superficie	87,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento situato al primo piano sottostrada di un civico risalente ai primi anni '60, in zona Marassi, sulle pendici dei rilievi al di sotto di Forte Quezzi. La più vicina fermata del bus è dislocata a 5 minuti a piedi (linea 383 - via Robino), mentre la più frequentata Piazza Guicciardini si trova a 18 minuti a piedi. L'immobile è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, bagno ed una camera. Dispone altresì di un terrazzo al piano sfociante in un giardino, anch'esso di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal comproprietario non esecutato.		