STEFANIA STELLA

- Architetto-

Via Merano 3a/4 16154 Genova

Albo Architetti di Genova n. 2066

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT . ROBERTO BONINO
ESECUZIONE R.G. n. 670/2017

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Chiarimenti

Nella causa promossa da

PARTE ATTRICE

BANCA INTESA SAN PAOLO

Avv. P. NEGRO

CONTRO

CONVENUTO

R.G.E. N.° 670/2017

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

***CAPO 1^-** Nomina, giuramento e quesito.*

La sottoscritta Consulente, Stefania Stella, Architetto, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Genova al n.2066 dal 25.05.1994, ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova dal 20.02.1998, con studio in Genova in Via Merano 3a/4 (tel. 0108935227 e fax 010/8934192), è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice Dott. R. Bonino, Consulente Tecnico di Ufficio nel merito della causa in epigrafe, in occasione della quale prestava il giuramento di rito ottenendo l'autorizzazione a procedere nelle operazioni necessarie, ottenendo altresì espressa autorizzazione ad eseguire ogni indagine ritenuta opportuna compreso l'accesso in loco nonché a richiedere alle parti i chiarimenti necessari, il tutto al fine di esaurire quanto richiesto nella formulazione del quesito che di seguito si trascrive.

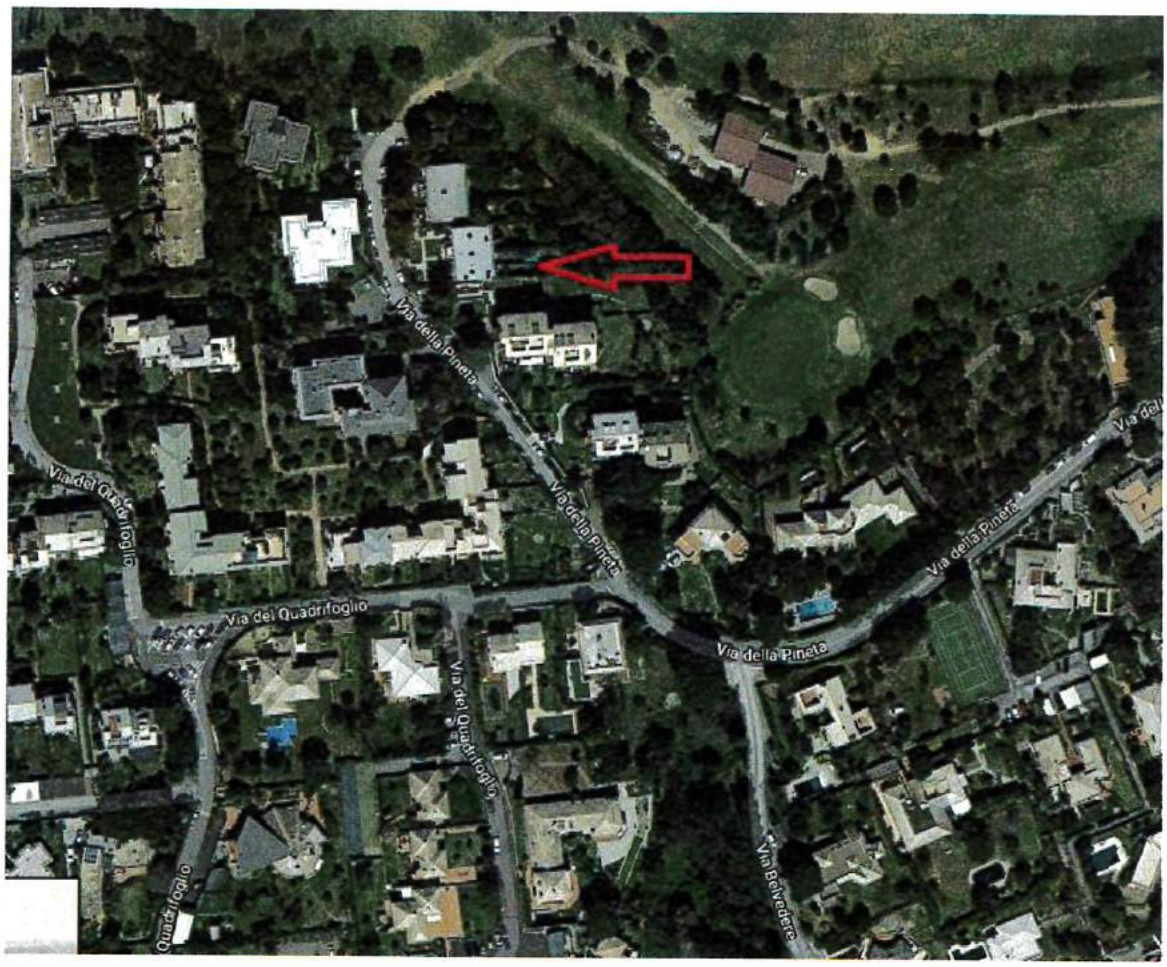
***CAPO 1 ^-** Chiarimenti in merito all'identificazione del bene.*

L'immobile oggetto di causa è un appartamento situato nel comune di Arenzano quartiere Pineta, zona residenziale di semi periferia, con buona possibilità di parcheggio.
Il condominio di cui fa parte risale ai primi anni '70 con finiture tipiche della zona turistica residenziale molto attiva in quel periodo : lo stesso il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato e copertura a falde con vano scala senza ascensore.

Il Condominio,situato a confine con il Golf di Arenzano, è formato da tre corpi simili e corredato da cortile recitanto di pertinenza, appare in discreto stato di manutenzione e lo stesso appartamento appare in condizioni discrete in funzione della tipologia dell'immobile.

L'identificazione topomastica risulta essere attualmente la seguente :
Via alla Pineta 58 casa 3 interno 5 (come risulta anche dal rendiconto dell'Amministrazione).

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694



2° una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio, posto al piano terra del fabbricato, è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 25 mappale 2312 sub 5 e sub 34 categoria A/2 classe 4 consistenza 3 vani con rendita catastale di € 797.93 con destinazione d'uso residenziale composto da un ingresso a corridoio, servizio igienico, un soggiorno con cucinotto con terrazza e giardino ed una camera per un totale di circa 57 mq lordi ; il tutto con buona luminosità ed esposizione.

Attualmente l'appartamento confina :

a nord	: distacco
a sud	: altra unità abitativa
ad est	: giardino
ad ovest	: altra unità abitativa

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova è risultata reperibile la planimetria di riferimento dell'unità in questione di cui si allega copia.
Il documento planimetrico dell'unità risulta essere **conforme all'asse**tto distributivo attuale.

L'alloggio è inoltre corredato da una piccola cantina al piano seminterrato individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 25 mappale 2312 sub 23 categoria C/2 classe 2 consistenza 5 mq. con rendita catastale di € 29,95.

L'immobile ricade in Zona 3R del PUC L.R 36/97 aggiornato a marzo 2017 con vincolo ambientale ed idrogeologico .

Il bene immobiliare oggetto di stima è iscritto al N.C.E.U. Del Comune di Arenzano con i seguenti dati in capo a :

sulla base di atto di vendita Notaio Solimena Federico in Genova in data 30/01/2008 N. 43991/15226 registrato con n. Di rep. 2252.1/2008 in data 05/02/2008 pervenuto da il

alla era pervenuto con scrittura privata autentita da Notaio Galizia Giuseppe il 03/01/1994 rep n. 18933 trascritta il 24/02/1994 ai nn. 4190/3259 da il

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

Dal punto di vista urbanistico l'edificio residenziale in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato negli anni 1960 e risulta disponibile il progetto n. 8397/1969 dell'intero fabbricato presentato dalla Ditta CE.MA.DIS. Spa. A firma Arch. Guido Veneziani per cui esiste un decreto di agibilità n. 6/1971 rilasciato dal Comune di Arenzano. Il tutto si rende quindi e comunque commerciabile.
Circa la divisibilità dell'appartamento si osserva che viste le dimensioni e l'assetto distributivo non si ritiene possibile un eventuale frazionamento dello stesso in due unità indipendenti .

Con quanto sopraesposto il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto al mandato affidatogli dall' Ill.mo Sig. Giudice.
Restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni, ringrazio ed ossequio.

Con osservanza.
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Arch. Stefania Stella)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DI GENOVA
Dott. Arch. Stefania Stella
N 2066

Si allega le seguente documentazione :

- Documentazione catastale ed inquadramento generale

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

Richiedente PIERINI PIERPAOLO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20(

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

...nimetria dell'immobile situato nel Comune di ARENZANO Via della Pineta n. 56

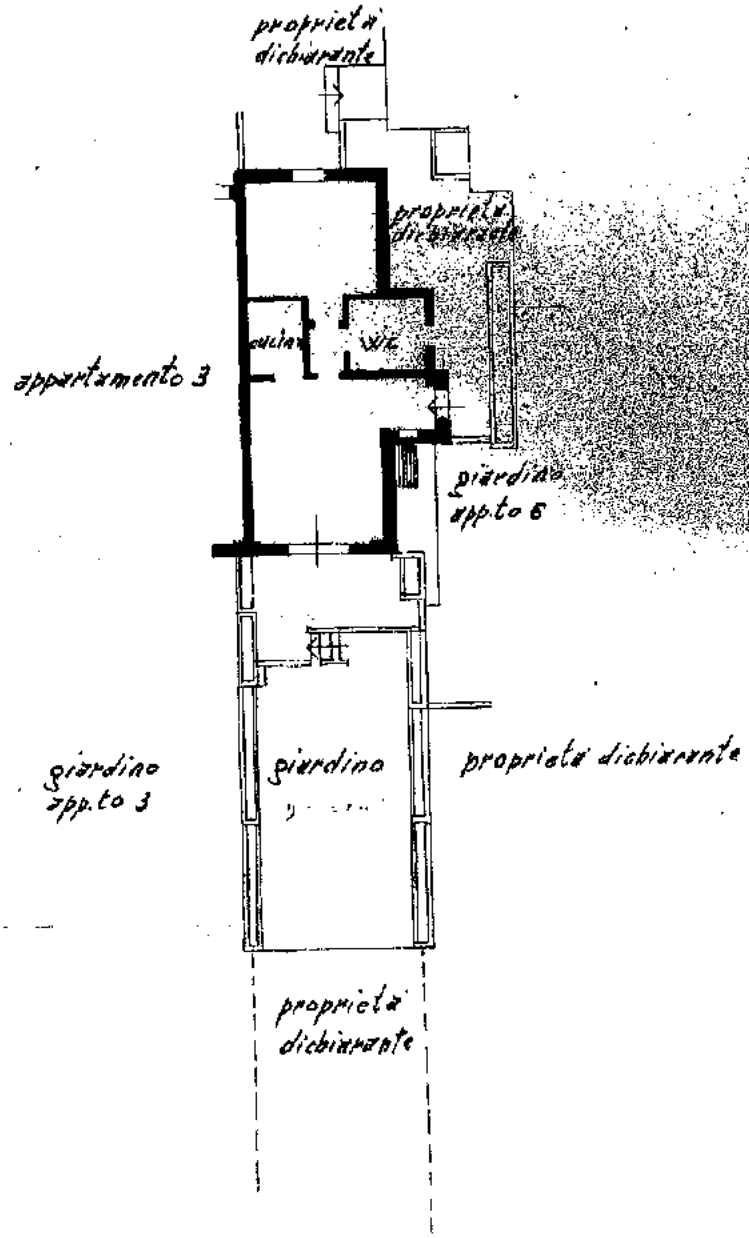
...ta CITTERIO GIORGIO nato a Milano 29-12-1953

...egata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GENOVA

APPARTAMENTO 4

...IANO Terra

...rt. 4142
...oglio 25
...rtpp. 1156
...ub. 5



ORIENTAMENTO

NUOVO CATASTO TERRENO

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA MARCELLO SALVATORE N.2073

Foglio: 25 Particella: 2312 - Subalterno 34 >

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a576d0...

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db4646b0b62585760334306216269 4

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2018

Ufficio provinciale di Savona - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ARENZANO(Codice A388) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		25	2312	5 34			A/2	4	3 vani	Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte**: 53 m²	Euro 797,93	VIA DELLA PINETA n. 3 piano: T interno: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 25 pla 1156 sub 5 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		f*	(1) Proprieta' per 1/1

3. Unità Immobiliari site nel Comune di ARENZANO(Codice A388) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		25	2312	23			C/2	2	5 m²	Totale: 7 m²	Euro 29,95	VIA DELLA PINETA n. 3 piano: S1 interno: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d0464b0e0625657e0330430621626e4

Agenzia Entrate

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2018

Ufficio provinciale di Savona - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: vani 5,5 m² 5 Rendita: Euro 1.312,06

Unità immobiliari n. 3 Ricevuta n. 4077 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ARCH. STELLA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).