
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardina Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 635/2018 del R.G.E.

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 635/2018 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.990,00	11

INCARICO

In data 10/10/2018, il sottoscritto Geom. Giardina Fabio, con studio in Piazza Tommaseo - 16100 - Genova (GE), email geomgiardina@gmail.com;info@geometrapiardina.it, PEC geometrapiardina@pec.it, Tel. 010 365822, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2018 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 del Molo civico 17, interno 4, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno 4, posto al piano quarto, del caseggiato sito in Genova - Municipio Centro Est (Molo) - di Via del Molo civico 17 (vedi foto), composto da ingresso, cucina, camera e wc. (planimetria allegato "A").

Caratteristiche della zona: centro storico cittadino, caratteristico intrico di carrugi e piazzette, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, ben servita da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico, con carenza di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere abitativo civile e commerciale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici.

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-Ovest) a circa km. 2 - stazione ferroviaria di Genova Principe a circa Km. 1,5 - stazione metrò di Genova San Giorgio a circa km. 1.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/12/2018.

Custode delle chiavi: SO.VE.Mo srl

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Molo civico 17, interno 4, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

Nord: affaccio su via del Molo;
Est: facciata in aderenza col civico 15 stessa via;
Sud: affaccio su cavedio;
Ovest: facciata in aderenza col civico 19 stessa via;
sopra: con altra unità immobiliare;
sotto: con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1977 al 06/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. gea, Fg. 84, Part. 17, Sub. 5, Zc. 1a Categoria A5 Cl.7, Cons. 3,5
Dal 06/02/1979 al 27/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. gea, Fg. 84, Part. 17, Sub. 5, Zc. 1A Categoria A5

		Cl.7, Cons. 3,5
Dal 27/09/2000 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. gea, Fg. 84, Part. 17, Sub. 5, Zc. 1A Categoria A5 Cl.7, Cons. 3,5
Dal 27/09/2005 al 28/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. gea, Fg. 84, Part. 17, Sub. 5, Zc. 1A Categoria A5 Cl.7, Cons. 3,5

L'intestazione riportata nella visura catastale corrisponde all'attuale proprietà; al proposito si veda quando riportato nell'allegata visura storica catastale (allegato "A").

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	84	17	5	1A	A5	7	3,5	52	180,76	4	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, si veda l'allegata planimetria catastale depositata agli atti (allegato "A").

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in esame è posto al piano quarto dell'edificio, avente accesso dal civico 17 di Via del Molo ed identificato dal numero interno 4.

L'alloggio è distribuito in modo razionale, in pessimo stato conservativo e in stato di abbandono; occupato da detriti di intraprese lavorazioni e da vecchi arredi.

Sprovvisto della minima dotazione impiantistica, al momento del sopralluogo inutilizzabile.

Ubicazione e affaccio fanno sì che non goda ne di una buona panoramicità che di luminosità. in merito a quanto sopra si rimanda all'allegata documentazione fotografica (allegato "G").

PARTI COMUNI

L'edificio in esame è ubicato nell'ambito del Municipio cittadino Centro Est, nel quartiere denominato Molo, un tempo antico sestiere; è servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, da

pubblici servizi e mezzi di pubblico trasporto.

Specificatamente lo stabile in parola è collocato nella parte centrale della via (preclusa al transito veicolare non autorizzato), antistante il porto antico in zona a prevalente indirizzo residenziale, con carenza di parcheggio libero.

Il caseggiato esaminato, è risalente nel tempo, di semplice architettura; è caratterizzato da una forma in pianta molto stretta, e da due facciate in aderenza ai confinanti fabbricati.

La facciata principale è liscia, finita con intonaco a civile ed ultimata in tinta, in sufficiente stato di conservazione.

Lo stabile ha struttura portante in muratura e solai in legno, copertura piana, si sviluppa su complessivi sei piani fuori terra, ed è costituito prevalentemente da unità abitative.

Internamente il caseggiato civico 17 è servito da un'unica ed angusta scala, in pessime condizioni, è dotato di impianto citofonico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

Infissi: interni in legno ed esterni sia in legno, il tutto in pessimo stato;

Pavimenti: piastrelle cementine;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non presente ad eccezione del boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, il tutto non utilizzabile e non a norma;

Apparecchi igienici: di tipo corrente in pessimo stato;

Rubinetterie: di tipo corrente in pessimo stato;

Rivestimenti: zona cottura in piastrelle;

Finiture delle pareti: in tinta;

Finiture dei soffitti: in tinta;

Distribuzione dei locali: razionale;

Stato di manutenzione: pessimo, in stato di abbandono e al momento inabitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A seguito dell'accesso forzoso si è accertato che l'immobile è disabitato e in stato di abbandono, al momento inutilizzabile.

Inoltre, a completamento, si segnala che dalla consultazione della banca dati dell'ufficio anagrafe del comune di Genova, al momento, nell'alloggio non risulta esservi nessun residente. (si veda il certificato allegato "B").

PROVENIENZE VENTENNALI

al proposito si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 – comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti (allegato "C").

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di conservazione della antica via romana – AC-AR.

L'immobile in oggetto risulta ricompreso in zona non soggetta a tutela.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato edificato nel secolo scorso; trattandosi quindi di fabbricato preesistente alla data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42 (17 ottobre 1942), lo stesso potrebbe essere considerato conforme a condizione di avere la rispondenza dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale relativa al primo accatastamento (anni 1939/40), e che l'immobile stesso non sia stato oggetto di successivi titoli edilizi.

Per quanto attiene l'unità immobiliare in esame, dalla consultazione degli archivi comunali informatizzati, non sono reperibili pratiche edilizie e/o domande di sanatoria e/o comunicazioni o autorizzazioni interessanti l'immobile pignorato.

Per l'immobile in esame l'unico elaborato grafico rintracciato è la planimetria catastale originaria, datata 27/12/1939 (allegato "A"), che seppur non probatoria comunque rappresenta uno stato di fatto accertato ed asseverato dall'allora Tecnico incaricato e redattore.

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.

Dalla disamina di detta planimetria, ovvero ultimo ed unico stato da presumersi legittimato, lo scrivente ha potuto rilevare delle differenze con lo stato di fatto.

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di opere murarie interne straordinarie, da cui una diversa distribuzione degli spazi, e cioè la creazione di una nuova zona giorno mediante la

demolizione della tramezza delimitante la cucina e il probabile ridimensionamento della latrina ivi presente.

Quindi alla luce di quanto si è potuto verificare e consultare, non essendo reperibili titoli legittimanti le modifiche constatate, per quanto attiene l'unità immobiliare pignorata può presumersi la non regolarità urbanistica.

Presumendo che le opere sopra descritte siano state eseguite nel 2000/2001, data in cui di gli attuali intestatari hanno acquisito l'immobile, per l'eventuale regolarizzazione delle difformità è necessario predisporre la pratica di cui all'art. 22, c. 3, della L.R. 16/08 e s.m.i. – comunicazione per opere interne eseguite prime del 2005, per le opere eseguite in assenza della dovuta comunicazione, di legittimare le stesse con l'invio di una richiesta al mantenimento al Comune corredata da tutta la specifica e necessaria documentazione, nel caso di esame la deroga igienico-sanitarie e/o quant'altro si rendesse necessario.

Detta procedura comporta il pagamento della sanzione pecuniaria pari ad €. 172,15.=.

Quindi per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, in via cautelativa, si stima un costo minimo complessivo di €. 1.500.=.

Relativamente l'abitabilità della casa, secondo le risultanze delle indagini, presumendo l'edificazione antecedente all'anno 1934, né consegue che non sia stato rilasciato il relativo decreto in quanto non soggetto a tale procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.962,14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (allegato "E");

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (allegato "E").

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Molo civico 17, interno 4, piano 4
Appartamento contrassegnato con l'interno 4, posto al piano quarto, del caseggiato sito in Genova - Municipio Centro Est (Molo) - di Via del Molo civico 17 (vedi foto), composto da

ingresso, cucina, camera e wc. (planimetria allegato "A"). Caratteristiche della zona: centro storico cittadino, caratteristico intrico di carrugi e piazzette, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, ben servita da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico, con carenza di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere abitativo civile e commerciale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici. Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-Ovest) a circa km. 2 – stazione ferroviaria di Genova Principe a circa Km. 1,5 – stazione metrò di Genova San Giorgio a circa km. 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 17, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 44.200,00 a completamento e chiarimento di quanto sopra si rimanda all'allegata valutazione del prezzo a base d'asta (allegato "F")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via del Molo civico 17, interno 4, piano 4	52,00 mq	850,00 €/mq	€ 44.200,00	100,00	€ 44.200,00
Valore di stima:					€ 44.200,00

Valore di stima: € 44.200,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 41.990,00

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 14/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giardina Fabio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Molo civico 17, interno 4, piano 4
Appartamento contrassegnato con l'interno 4, posto al piano quarto, del caseggiato sito in Genova - Municipio Centro Est (Molo) - di Via del Molo civico 17 (vedi foto), composto da ingresso, cucina, camera e wc. (planimetria allegato "A"). Caratteristiche della zona: centro storico cittadino, caratteristico intrico di carrugi e piazzette, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, ben servita da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico, con carenza di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere abitativo civile e commerciale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici. Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-Ovest) a circa km. 2 - stazione ferroviaria di Genova Principe a circa Km. 1,5 - stazione metrò di Genova San Giorgio a circa km. 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 17, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di conservazione della antica via romana - AC-AR. L'immobile in oggetto risulta ricompreso in zona non soggetta a tutela.

Prezzo base d'asta: € 41.990,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 635/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.990,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via del Molo civico 17, interno 4, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 17, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A5	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in esame è posto al piano quarto dell'edificio, avente accesso dal civico 17 di Via del Molo ed identificato dal numero interno 4. L'alloggio è distribuito in modo razionale, in pessimo stato conservativo e in stato di abbandono; occupato da detriti di intraprese lavorazioni e da vecchi arredi. Sprovvisto della minima dotazione impiantistica, al momento del sopralluogo inutilizzabile. Ubicazione e affaccio fanno sì che non goda ne di una buona panoramicità che di luminosità. in merito a quanto sopra si rimanda all'allegata documentazione fotografica (allegato "G").		
Descrizione:	Appartamento contrassegnato con l'interno 4, posto al piano quarto, del caseggiato sito in Genova - Municipio Centro Est (Molo) - di Via del Molo civico 17 (vedi foto), composto da ingresso, cucina, camera e wc. (planimetria allegato "A"). Caratteristiche della zona: centro storico cittadino, caratteristico intrico di carrugi e piazzette, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, ben servita da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico, con carenza di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere abitativo civile e commerciale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici. Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-Ovest) a circa km. 2 - stazione ferroviaria di Genova Principe a circa Km. 1,5 - stazione metrò di Genova San Giorgio a circa km. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		