Studio Tecnico
Geometra Fabio Giardina

P.za Tommaseo, 2/4
16129 GENOVA

tel. 010/36.58.22
e-mail info@geometragiardina.it – geometragiardina@pec.it

T R I B U N A L E D I G E N O V A

S E Z I O N E E E.I I.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardina Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2019 del R.G.E.

contro

[redacted]

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d415379011196cd7cfc9

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 7
- 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 76/2019 del R.G.E. 11
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00** 11

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

INCARICO

All'udienza del 25/03/2019, il sottoscritto Geom. Giardina Fabio, con studio in Piazza Tommaseo - 16100 - Genova (GE), email geomgiardina@gmail.com; info@geometragiardina.it, PEC geometragiardina@pec.it, Tel. 010 365822, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2019 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 Federico Gattorno 12, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno 1, posto al piano terra, del caseggiato sito in Genova – Municipio Medio Ponente (Cornigliano) – di Via Federico Gattorno civico 12 (vedi foto), composto da ampio ingresso, cucina, due camere, ripostiglio, wc, giardino (planimetria allegato "A").

Caratteristiche della zona: quartiere a prevalente indirizzo residenziale, ben servito da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico, con carenza di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: 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-Aeroporto) a circa km. 1 – stazione ferroviaria di Genova Cornigliano a circa Km. 1 – aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 2.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Federico Gattorno 12, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

TITOLARITÀ

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

[redacted]

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

[redacted]

CONFINI

Nord: civico 11 rosso di Via Brighenti;
Est: civv. 13r-15r di via Brighenti;
Sud: vano scala condominiale e interno 2 stesso civico;
Ovest: civico 32 rosso di Via Gattorno;
sopra: con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,95 m	T
Giardino	62,00 mq	62,00 mq	0,18	11,16 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**96,16 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**96,16 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d415379011196cd7cfc9

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/12/1980** al **26/10/2004**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. COR, Fg. 79, Part. 366, Sub. 31, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 340,86 Piano T Graffato 367
Dal **26/10/2004** al **17/10/2013**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. COR, Fg. 79, Part. 366, Sub. 31, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 340,86 Piano T Graffato 367
Dal **17/03/2013** al **13/06/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. COR, Fg. 79, Part. 366, Sub. 31, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 340,86 Piano T Graffato 366

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**
COR	79	366	31	1A	A4	5	5,5	94 mq	340,86 €	T	mapp. 367 - sub. 1

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in esame è posto al piano terreno dell'edificio, avente accesso dal civico 12 di Via Federico Gattorno ed identificato dal numero interno 1.
L'alloggio è distribuito in modo razionale, in stato conservativo non buono, con lavori manutentivi intrapresi e non conclusi; al momento della visita il bagno è risultato inutilizzabile essendo ancora da completare e montare; la cucina, affetta da problematiche infiltrative, è risultata anch'essa inutilizzabile.
Occupato da arredi ed oggetti vari d'ogni genere, sprovvisto della minima dotazione impiantistica, privo di utenze, al momento del sopralluogo di fatto non usabile e/o abitabile.
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 Medio Ponente, nel quartiere di Cornigliano; 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 (strada secondaria dell'arteria principale Via Cornigliano), 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 regolare, e dalla sua posizione arretrata rispetto alla sede stradale.
Le facciate sono lisce, finite con intonaco a civile ed ultimate in tinta, in sufficiente stato di conservazione. Lo stabile ha struttura portante in muratura, copertura a tetto con quattro falde, si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, oltre all'interrato, ed è costituito prevalentemente da unità abitative. Internamente il caseggiato civico 12 è servito da un'unica scala, in sufficiente 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 non presenti ed esterni in pvc doppio vetro dotati di persiane, il tutto in sufficiente stato;
Pavimenti: piastrelle in gres e laminato;
Impianto elettrico: sottotraccia;
Impianto di riscaldamento: autonomo, ma al momento del sopralluogo non utilizzabile;
Apparecchi igienici: non presenti ad eccezione del water peraltro non allacciato;
Rubinetterie: non presenti;
Rivestimenti: zona cottura in piastrelle;

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Finiture delle pareti: in tinta;
Finiture dei soffitti: in tinta;
Distribuzione dei locali: razionale;
Stato di manutenzione: insufficiente, necessitante di interventi manutentivi e al momento inusabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

nel corso dell'accesso si è accertato che l'immobile è sfitto, comunque non abitato stabilmente, ne usabile essendo sprovvisto di impianti ed utenze.
Inoltre, a completamento, si segnala che dalla consultazione della banca dati dell'ufficio anagrafe del comune di Genova, al momento, nell'alloggio risulta esservi residente l'Esecutato ed il figlio minore (si veda il certificato allegato "B").

PROVENIENZE VENTENNALI

al proposito si veda quanto riportato nel certificato ipotecario prot. GE 52664 del 15/03/2019 prodotto ed agli atti (allegato "D").

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 dell'impianto urbanistico – AC-IU.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edifico di cui l'immobile fa parte è stato presumibilmente 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, è stata reperita la pratica edilizia - prot. 8283 del 5/12/2013 - di regolarizzazione opere interne ante 17/03/1985, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/08 (allegato "E").
Unico elaborato grafico prodotto, e correlato alla predetta istanza, è la planimetria catastale datata

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

03/12/2013 (allegato "A"), che seppur non probatoria comunque rappresenta lo stato di fatto accertato, asseverato e descritto nell'istanza anzidetta dall'allora Tecnico incaricato e redattore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalla disamina dell'istanza di regolarizzazione e dell'unico elaborato grafico ad essa correlato, cioè la planimetria catastale raffigurante quindi l'ultimo ed unico stato da presumersi legittimato, lo scrivente rileva incongruenze con lo stato di fatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 911,11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (allegato "F");
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (allegato "F").

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Federico Gattorno 12, interno 1, piano T
  Appartamento contrassegnato con l'interno 1, posto al piano terra, del caseggiato sito in Genova – Municipio Medio Ponente (Cornigliano) – di Via Federico Gattorno civico 12 (vedi foto), composto da ampio ingresso, cucina, due camere, ripostiglio, wc, giardino (planimetria allegato "A"). Caratteristiche della zona: quartiere a prevalente indirizzo residenziale, ben servito da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico, con carenza di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: abitativo civile e commerciale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d415379011196cd7cfc9

collegamenti con mezzi pubblici. Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-Aeroporto) a circa km. 1 – stazione ferroviaria di Genova Cornigliano a circa Km. 1 – aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 366, Sub. 31, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato mapp. 367 - sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.169,36
a completamento e chiarimento di quanto sopra si rimanda all'allegata valutazione del prezzo a base d'asta (allegato "G")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Federico Gattorno 12, interno 1, piano T	96,16 mq	49.053,00 €/mq	€ 47.169,36	100,00%	€ 47.169,36
				Valore di stima:	€ 47.169,36

Valore di stima: € 47.169,36

deprezzamento del 5%

***Valore finale di stima:* € 45.000,00**

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 14/06/2019

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

Allegati:

A – visura e planimetria catastale;

B – certificati ufficio anagrafe comunale;

C – attestato prestazione energetico;

D – certificato ipocatastale;

E – pratica comunale;

F – comunicazione Amministratore caseggiato;

G – valutazione prezzo base d'asta;

H – documentazione fotografica.

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d415379011196cd7cfc9

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Federico Gattorno 12, interno 1, piano T
  Appartamento contrassegnato con l'interno 1, posto al piano terra, del caseggiato sito in Genova – Municipio Medio Ponente (Cornigliano) – di Via Federico Gattorno civico 12 (vedi foto), composto da ampio ingresso, cucina, due camere, ripostiglio, wc, giardino (planimetria allegato "A"). Caratteristiche della zona: quartiere a prevalente indirizzo residenziale, ben servito da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico, con carenza di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: 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-Aeroporto) a circa km. 1 – stazione ferroviaria di Genova Cornigliano a circa Km. 1 – aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 2.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 366, Sub. 31, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato mapp. 367 - sub. 1
  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 dell'impianto urbanistico – AC-IU.
  L'immobile in oggetto risulta ricompreso in zona non soggetta a tutela.

Prezzo base d'asta: **€ 45.000,00**

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d415379011196cd7cfc9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Federico Gattorno 12, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 366, Sub. 31, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato mapp. 367 - sub. 1	**Superficie**	96,16 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in esame è posto al piano terreno dell'edificio, avente accesso dal civico 12 di Via Federico Gattorno ed identificato dal numero interno 1. L'alloggio è distribuito in modo razionale, in stato conservativo non buono, con lavori manutentivi intrapresi e non conclusi; al momento della visita il bagno è risultato inutilizzabile essendo ancora da completare e montare; la cucina, affetta da problematiche infiltrative, è risultata anch'essa inutilizzabile. Occupato da arredi ed oggetti vari d'ogni genere, sprovvisto della minima dotazione impiantistica, privo di utenze, al momento del sopralluogo di fatto non usabile e/o abitabile. 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 1, posto al piano terra, del caseggiato sito in Genova – Municipio Medio Ponente (Cornigliano) – di Via Federico Gattorno civico 12 (vedi foto), composto da ampio ingresso, cucina, due camere, ripostiglio, wc, giardino (planimetria allegato "A"). Caratteristiche della zona: quartiere a prevalente indirizzo residenziale, ben servito da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico, con carenza di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: 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-Aeroporto) a circa km. 1 – stazione ferroviaria di Genova Cornigliano a circa Km. 1 – aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9