
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cordone Giorgio Salvatore Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 871/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

| | |
|--|--|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. Unico | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Stima / Formazione lotti | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riepilogo bando d'asta..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Schema riassuntivo..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Errore. Il segnalibro non è definito. | |

INCARICO

All'udienza del 26/03/2019, il sottoscritto Arch. Cordone Giorgio Salvatore Luciano, con studio in Via Dante, 2/163 - 16121 - Genova (GE), email studio.cordone@fastwebnet.it, [REDACTED], 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 (lotto unico) sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga 13-13a
- **Bene N° 2** - Terreni ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

L'unità immobiliare, distinta con i civv. 13 - 13A, è ubicata nel Comune di Isola del Cantone, Località sita nell'entroterra di Genova, raggiungibile sia da mezzi pubblici che privati.

Il bene oggetto del pignoramento, unità immobiliare, è localizzata in zona decentrata, distante circa 5 km dal centro urbano di Isola del Cantone.

La tipologia dell'immobile originariamente era una costruzione isolata, in muratura portante mista (pietra e mattone) con copertura a falde in laterizio; allo stato attuale la stessa risulta essere una unità immobiliare inagibile con murature e tetto parzialmente crollato (rudere).

Il bene presenta una difformità rispetto al titolo edilizio e alla planimetria catastale, consistente nella presenza di una tettoia a copertura del cortile esterno.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

I terreni, localizzati nel Comune di Isola del Cantone, sono in prossimità del fabbricato civv. 13-13A di Via Cafforenga, hanno un andamento a fasce con presenza di alberature ad alto fusto; inoltre sugli stessi si sono rilevati la presenza di una costruzione in latero-cemento in aderenza della strada ed una modesta costruzione in muratura ad uso forno a legna.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

██████████ (Proprietà 1/1)

████████████████████

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

████████████████████

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

██████████, coniuge dell'esecutata, in relazione all'atto di compravendita (Rep. 19000 del 02/10/2002) dei beni oggetto della procedura esecutiva, (art. 7) ha dichiarato" che gli stessi sono stati acquistati con mezzi finanziari ed esclusiva disposizione del coniuge ██████████, poichè derivanti dal trasferimento di beni personali della medesima. Pertanto dichiara di voler essere escluso dal coacquisto dei suddetti beni":

CONFINI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

nord: altra proprietà

sud: strada comunale

est: altra proprietà

ovest: strada comunale

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

nord: strada comunale

sud: altra proprietà (map 93)

est: altra proprietà (map 95-106-167)

ovest: altra proprietà (map 93)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Abitazione | 150,00 mq | 166,00 mq | 0,20 | 33,20 mq | 2,30 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 33,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 33,20 mq | | |

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Fabbricato agricolo | 64,00 mq | 64,00 mq | 0,20 | 12,80 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo | 420,00 mq | 420,00 mq | 0,18 | 75,60 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 88,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 88,40 mq | | |

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|-------|---------------------|-----------|--------|----------------------|----------------------|-----------------|----------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 71 | | | A3 | 1 | 9 | 166 mq | 436,92 € | | |
| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 18 | 71 | 2 | | | soppresso | | | | | | |

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 18 | 94 | | | | Seminativo | | ca 64 mq | | | | |
| 18 | 497 | | | | Seminativo | | are 4 ca 20 mq | | | | |

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale il bene oggetto del procedimento risulta non abitabile ed inagibile, viste le condizioni di abbandono dello stesso, che lo fa classificare come "rudere"

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

L'immobile risulta libero

Il fabbricato rurale presente risulta non abitabile ed inagibile, viste le condizioni di abbandono dello stesso, che lo fa classificare come "rudere"

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

Per quanto riguarda gli immobili 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

Iscrizioni

■ **ipoteca volontaria** derivante da garanzia a mutuo
Iscritto a Genova il 16/10/2002
Reg. gen. 36707 - Reg. part. 7957
Importo: € 72.400,00

■ **ipoteca legale** derivante da ipoteca
Iscritto a Genova il 07/08/2015
Reg. gen. 21384 - Reg. part. 3273
Importo: € 63.111,84

■ **verbale pignoramento** derivante da atto esecutivo
Iscritto a Genova il 11/03/2019
Reg. gen. 7592 - Reg. part. 5730
Importo: € 27.594,37

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA 13-13A

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Autorizzazione Manutenzione Straordinaria del fabbricato - Prot. 1568 del 19.05.1992

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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'unità immobiliare, distinta con i civv. 13 - 13A (NCU rif. catastali fg 18 mapp 71) NON risulta conforme al titolo edilizio e alla planimetria catastale; la stessa è dettata dalla presenza di una tettoia a copertura del cortile esterno.

Tale fabbricato, in sede di sopralluogo, risulta essere denominato quale "rudere"; lo scrivente CTU non ha potuto, per ovvie ragioni di sicurezza, accedere all'interno (crollo di parte del prospetto retrostante e della copertura, nonché parziale dei solai).

Visto lo stato manutentivo del fabbricato risulterà, qualora lo si ritenesse necessario, ai fini di renderlo agibile, predisporre idonee istanze autorizzative per gli interventi di risanamento e consolidamento.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A ISOLA DEL CANTONE (GE) - VIA CAFFORENGA

Si sono rilevati in sede di sopralluogo la presenza di una costruzione in latero-cemento in aderenza della strada comunale (NCT rif. catastali fg 18 mapp 94) che risulta essere classificata come "Fabbricato Rurale" in pessimo stato manutentivo ed una modesta costruzione in muratura ad uso forno a legna (NCT rif. catastale fg 18 mapp 497).

Visto lo stato manutentivo del fabbricato rurale risulterà, qualora lo si ritenesse necessario, ai fini di renderlo agibile, predisporre idonee istanze autorizzative per gli interventi di risanamento e consolidamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Bene N° 1 - Rudere ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga 13-13a

L'unità immobiliare, distinta con i civv. 13 - 13A, è ubicata nel Comune di Isola del Cantone, paese nell'entroterra di Genova, raggiungibile sia da mezzi pubblici che privati. Il bene oggetto del pignoramento, unità immobiliare, +è localizzata in zona decentrata, distante circa 5 km dal centro urbano del comune di Isola del Cantone. La tipologia dell'immobile originariamente era una costruzione isolata, in muratura portante mista (pietra e mattone) con copertura a falde in laterizio; allo stato attuale la stessa risulta essere un rudere. Tale fabbricato presenta una difformità rispetto al titolo edilizio e alla planimetria catastale, consistente nella presenza di una tettoia a copertura del cortile esterno.

Identificato al catasto Fabbricati : Fg. 18, Part. 71, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 71, Sub. 2, (soppresso in quanto è stato unito al mapp 71 fg 18 del NCEU con variazione identificativi)

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.300,00

Lo scrivente CTU ha ritenuto di effettuare un abbattimento del valore indicato dal OMI dell'Agenzia delle Entrate, applicando da ciò un un prezzo unitario pari ad €/mq 250,00 in relazione alle seguenti motivazioni:

- stato manutentivo del fabbricato a "rudere"
- costi elevati di demolizione e trasporto dei materiali di risulta, vista la distanza dal centro cittadino e la ridotta dimensione delle strade di collegamento, che limitano la tipologia dei mezzi e/o attrezzature di cantiere
- oneri per la regolarizzazione urbanistica e per le autorizzazioni relative agli interventi di ricostruzione e consolidamento
- la posizione notevolmente decentratata rispetto al nucleo urbano di Isola del Cantone e la relativa mancanza totale di servizi e/o infrastrutture nella Località Cafforenga

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga
I terreni, localizzati nel Comune di Isola del Cantone, sono in prossimità del fabbricato civv. 13-13A di Via Cafforenga, hanno un andamento a fasce con presenza di alberature ad alto fusto; inoltre sugli stessi si sono rilevati la presenza di una costruzione in latero-cemento in aderenza della strada comunale e di una modesta costruzione in muratura ad uso forno a legna.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 71, Sub. 2, Qualità soppresso - Fg. 18, Part. 94, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 497, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.420,00

Lo scrivente CTU ha ritenuto di effettuare un abbattimento del valore indicato dal OMI dell'Agenzia delle Entrate, applicando da ciò un un prezzo unitario pari ad €/mq 50,00 in relazione alle seguenti motivazioni:

- stato manutentivo del fabbricato rurale a "rudere"
- la posizione notevolmente decentratata rispetto al nucleo urbano di Isola del Cantone e la relativa mancanza totale di servizi e/o infrastrutture nella Località Cafforenga
- oneri per la regolarizzazione urbanistica e per le autorizzazioni relative agli interventi di ricostruzione e consolidamento
- costi elevati di demolizione e trasporto dei materiali di risulta, vista la distanza dal centro cittadino e la ridotta dimensione delle strade di collegamento, che limitano la tipologia dei mezzi e/o attrezzature di cantiere

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Rudere Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga 13-13a | 33,20 mq | 250,00 €/mq | € 8.300,00 | 100,00% | € 8.300,00 |
| Bene N° 2 - Terreni Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga | 88,40 mq | 50,00 €/mq | € 4.420,00 | 100,00% | € 4.420,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 12.720,00 |

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 13/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cordone Giorgio Salvatore Luciano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali : visura catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali : planimetria catastale ed estratto di mappa
- ✓ N° 3 Concessione edilizia : titolo edilizio
- ✓ N° 4 Atto di provenienza : atto rep. 19000 del 02.10.2002
- ✓ N° 5 Altri allegati : iscrizioni - trascrizioni
- ✓ N° 6 Tavola di progetto : planimetria redatta dal CTU
- ✓ N° 7 Altri allegati : verbale di accesso SO.VE.MO srl
- ✓ N° 8 Foto : documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati: OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga 13-13a
L'unità immobiliare, distinta con i civv. 13 - 13A, è ubicata nel Comune di Isola del Cantone, paese nell'entroterra di Genova, raggiungibile sia da mezzi pubblici che privati. Il bene oggetto del pignoramento, unità immobiliare, +è localizzata in zona decentrata, distante circa 5 km dal centro urbano del comune di Isola del Cantone. La tipologia dell'immobile originariamente era una costruzione isolata, in muratura portante mista (pietra e mattone) con copertura a falde in laterizio; allo stato attuale la stessa risulta essere un rudere.

Tale fabbricato presenta una difformità rispetto al titolo edilizio e alla planimetria catastale, consistente nella presenza di una tettoia a copertura del cortile esterno.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Fg. 18, Part. 71, Categoria A3

al catasto Terreni

- Fg. 18, Part. 71, Sub. 2, (soppresso in quanto è stato unito al mapp 71 fg 18 del NCEU con variazione identificativi)

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

- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga
I terreni, localizzati nel Comune di Isola del Cantone, sono in prossimità del fabbricato civv. 13-13A di Via Cafforenga, hanno un andamento a fasce con presenza di alberature ad alto fusto; inoltre sugli stessi si sono rilevati la presenza di una costruzione in latero-cemento in aderenza della strada comunale e di una modesta costruzione in muratura ad uso forno a legna.
- Identificato al catasto Terreni
 - Fg. 18, Part. 94, Qualità Seminativo
 - Fg. 18, Part. 497, Qualità Seminativo

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 871/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Rudere | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga 13-13a | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 71, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 71, Sub. 2, Soppresso | Superficie | 33,20 mq |
| Descrizione: | L'unità immobiliare, distinta con i civv. 13 - 13A, è ubicata nel Comune di Isola del Cantone, paese nell'entroterra di Genova, raggiungibile sia da mezzi pubblici che privati. Il bene oggetto del pignoramento, unità immobiliare, +è localizzata in zona decentrata, distante circa 5 km dal centro urbano del comune di Isola del Cantone. La tipologia dell'immobile originariamente era una costruzione isolata, in muratura portante mista (pietra e mattone) con copertura a falde in laterizio; allo stato attuale la stessa risulta essere un rudere. Tale fabbricato presenta una difformità rispetto al titolo edilizio e alla planimetria catastale, consistente nella presenza di una tettoia a copertura del cortile esterno. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Terreni | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 497, Qualità Seminativo | Superficie | 88,40 mq |
| Descrizione: | I terreni, localizzati nel Comune di Isola del Cantone, sono in prossimità del fabbricato civv. 13-13A di Via Cafforenga, hanno un andamento a fasce con presenza di alberature ad alto fusto; inoltre sugli stessi si sono rilevati la presenza di una costruzione in latero-cemento in aderenza della strada comunale e di una modesta costruzione in muratura ad uso forno a legna. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |