
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Cortinois Marco, nel Fallimento 7/2022 - IMPRESA MILICI

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Fallimento 7/2022 - IMPRESA MILICI.....	10
Lotto Unico	10

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Cortinois Marco, _____, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassano Spinola (AL) - Loc. Gavazzana Regione Santa Maria di Castiglione, edificio C, interno 3, piano Rialzato (a catasto 1°)

DESCRIZIONE

Appartamento distinto con il civico 6 (a catasto int. 3) posto al piano rialzato (a catasto 1°) con due terrazzi e giardino al piano terreno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Cassano Spinola (AL) - Loc. Gavazzana Regione Santa Maria di Castiglione, edificio C, interno 3, piano Rialzato (a catasto 1°) e accessori esterni.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in un sol corpo, da nord in senso orario: giardino di proprietà int. 4, strada privata, giardino e appartamento int. 1, distacchi verso strada privata, passaggio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	Rialzato
Giardino	102,00 mq	104,00 mq	0,05	5,20 mq	0,00 m	Rialzato
Terrazza	23,00 mq	25,50 mq	0,095	2,42 mq	0,00 m	Rialzato
Terrazza	23,00 mq	25,60 mq	0,095	2,43 mq	0,00 m	Rialzato
Portico	7,50 mq	7,90 mq	0,12	0,95 mq	0,00 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2018 al 15/02/2023	██████████ proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 401, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 374,43 Piano Rialzato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	401	2		A7	U	5	87 mq	374,43 €	Rialzato	

Corrispondenza catastale

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

Nella planimetria catastale non è indicato un laghetto artificiale al centro del giardino

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare presenta uno stato manutentivo esterno carente, in particolare nelle pavimentazioni dei terrazzi, internamente ammobiliato, in stato di manutenzione molto carente, con finiture di tipo economico da ripristinare.

L'appartamento risulta provvisto di sola predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo, è dotato di infissi in alluminio e vetro, chiusure con tapparelle in PVC, pavimentazione in ceramica.

L'impiantistica e le finiture sono obsolete da rimodernare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, posto al piano rialzato di edificio costruito negli anni '70 in stato conservativo molto carente, è costituito, da ingresso in sala, cucina abitabile, bagno, camera matrimoniale e cameretta, completano la proprietà un piccolo portico, due terrazzi in grave stato di degrado, un ampio giardino con laghetto artificiale al suo interno. L'accesso avviene tramite scalinata esterna.

Le strutture dell'edificio risultano in cemento armato con tamponamenti in laterizio, solai laterocementizi, le finiture esterne sono in scarse condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta di fatto occupato da terzi con contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/05/1994
- Scadenza contratto: 30/04/2024
- Scadenza disdetta: 23/05/2023

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1974 al 15/02/2023	[REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/05/1974	269277	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si segnala lo stato di occupazione di fatto dell'immobile a contratto di locazione scadente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile ma da ristrutturare.

Destinazione, consistenza e distribuzione dell'alloggio sono conformi alla piantina catastale presentata il 24/01/1977, elaborata il 02/07/1976 ed alla planimetria di progetto.

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

Licenza edilizia n. 23 del 10/05/1974

Abitabilità n. 23 del 09/07/1977

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Certificato energetico dell'immobile / APE in fase di elaborazione.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è compreso in un fabbricato di tipo condominiale, la Curatela è al corrente della relativa situazione contabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassano Spinola (AL) - Loc. Gavazzana Regione Santa Maria di Castiglione, edificio C, interno 3, piano Rialzato (a catasto 1°)
Appartamento distinto con il civico 6 (a catasto int. 3) posto al piano rialzato (a catasto 1°) con due terrazzi e giardino al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 401, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.450,00
Banca dati O.M.I. - Cassano Spinola loc. Gavazzana - Semestre 1° anno 2023
Abitazioni civili - Stato normale: min. 380 €/mq - max. 570 €/mq
Stante la tipologia economica, la necessità di lavori di ristrutturazione e lo stato di occupazione di fatto si assume il prezzo unitario inferiore al minimo di €/mq 280

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassano Spinola (AL) - Loc. Gavazzana Regione Santa Maria di Castiglione, edificio C, interno 3, piano Rialzato (a catasto 1°)	87,00 mq	280,00 €/mq	€ 24.360,00	100,00%	€ 24.360,00
				Valore di stima:	€ 24.360,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 25/06/2024

Il C.T.U.
Ing. Cortinois Marco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassano Spinola (AL) - Loc. Gavazzana Regione Santa Maria di Castiglione, edificio C, interno 3, piano Rialzato (a catasto 1°)
Appartamento distinto con il civico 6 (a catasto int. 3) posto al piano rialzato (a catasto 1°) con due terrazzi e giardino al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 401, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 9/2022 - IMPRESA MILICI

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassano Spinola (AL) - Loc. Gavazzana Regione Santa Maria di Castiglione, edificio C, interno 3, piano Rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 401, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta uno stato manutentivo esterno carente, in particolare nelle pavimentazioni dei terrazzi, internamente ammobiliato, in stato di manutenzione molto carente, con finiture di tipo economico da ripristinare. L'appartamento risulta provvisto di sola predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo, è dotato di infissi in alluminio e vetro, chiusure con tapparelle in PVC, pavimentazione in ceramica. L'impiantistica e le finiture sono obsolete da rimodernare.		
Descrizione:	Appartamento distinto con il civico 6 posto al piano rialzato con due terrazzi e giardino al piano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta di fatto occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		