

Esecuzione Forzata N. 380/2015
Banca Monte dei Paschi di Siena Spa sede in Siena CF:00884060526 c/o Avv. Stefano Podestà
contro

TRIBUNALE DI GENOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Banca Monte dei Paschi di Siena Spa sede in Siena CF:00884060526
c/o Avv. Stefano Podestà**

contro

N. Gen. Rep. 0000380/15

Giudice Esecuzione Dr. Rosario Ammendola

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Zuppinger
Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n. 2467
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
c.f. ZPP NRC 66C16 E488Q - P.Iva 01527410993
Studio Tecnico Viale N. Arato 17/11 - 16043 Chiavari (GE)
Tel/fax: 0185306424 - 3388376395
email: enrico.zuppinger@libero.it - enrico.zuppinger@geoproc.it



PRECISAZIONI E DESCRIZIONE GENERALE

Vista la situazione urbanistica e catastale dei beni oggetto di procedura, la loro consistenza ed i vincoli su di essi gravanti, il sottoscritto perito prevede la realizzazione di n. 8 lotti complessivi, i cui valori tengono in considerazione l'area comune.

Gli immobili identificati dalla presente relazione sono tutti facenti parte di un unico fabbricato sito in Via Isolona 2 nel Comune di Orero, il quale ha una corte comune a tutte le unità immobiliari, destinata ad area di parcheggio e manovra.

La struttura risulta essere mista in cemento armato e pannelli prefabbricati, con presenza dei servizi tecnologici necessari al proprio utilizzo.

Tutte le utenze sono comuni con la sola esclusione dell'unità immobiliare sub. 8 che ha impianti elettrico e gas metano autonomo.

La posizione dell'immobile è direttamente su strada carrabile provinciale, dista dal casello autostradale di Lavagna circa 18 km e dalla stazione ferroviaria, sempre di Lavagna, sulla linea Genova - Roma, circa 20 km.

Beni in Comune di Orero - Via Isolona civ. 2 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

Al catasto fabbricati:

foglio 11 mappale 910 subalterno 2, categoria C/2 di classe U, consistenza di 180 mq, superficie catastale di 192 mq ed una rendita di € 185,92.

Intestazione

Confini: sub. 1 (locale caldaia, area manovra e scala comune), mapp. 911, terrapieno e sub 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un magazzino posto al piano 2°SS, dotato di accesso carrabile direttamente dall'esterno, della superficie netta interna di mq 178,00 con pavimentazione in battuto di cemento e pareti finite con intonaco grezzo, serramenti in pvc con doppio vetro e serranda avvolgibile in alluminio. Presenza di impianto elettrico.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è a disposizione degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Nota di trascrizione registro particolare n.5464 del 22/06/2011, relativa ad ipoteca legale del 16/06/2011 repertorio n. 542/4811, a favore di Equitalia Sestri S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 160.565,77

- Nota di trascrizione registro particolare n.8917 del 30/10/2013, relativa ad ipoteca legale del



25/10/2013 repertorio n. 1208/4813, a favore di Equitalia Nord S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 139.484,54

4.2.2. Pignoramenti:

- Nota di trascrizione registro particolare n. 5068 del 06/07/2015, relativa a verbale pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) del 12/05/2015 repertorio n. 5008, Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore della banca "Monte dei Paschi di Siena", a garanzia di Contratto di Mutuo Fondiario del 03/03/2005, repertorio n. 7748, stipulato della Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, registrato a Chiavari il 09/03/2005 al n. 603, trascritto sempre a Chiavari il 10/03/2005 al n. 421 di registro particolare.

importo capitale: € 208.509,79

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio, che ricomprende tutte le unità immobiliari relative al procedimento immobiliare, è stato regolarmente costruito con Concessione Edilizia n. 3/90 del 20/07/1990 e successiva variante n. 8/94 del 27/10/1994, per la quale è stata rilasciato relativo certificato di agibilità in data 7 ottobre 2004.

L'unità risulta essere urbanisticamente conforme.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare è catastalmente conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà:

la proprietà attuale risulta essere la ditta

con sede in Chiavari, in forza di atto di acquisto stipulato dalla Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, del 03/03/2005 repertorio n. 7747, trascritto a Chiavari il 10/03/2005 al n. particolare 1478.

6.2 Precedenti proprietari:

antecedentemente al 03/03/2005 la proprietà era della ditta con sede in frazione Isolona nel Comune di Orero (GE), in forza di atto Notaio Marco Cagnone di Chiavari del 20/01/1967 repertorio n. 2336, trascritto il 17/02/1967 al n. reg. part. 970.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.



8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale magazzino = €/mq 220,00

valore unitario = mq 178

Valore complessivo lotto = €/mq 220,00 x mq 178 = € 39.160,00

Valore complessivo diritto e quota: € 39.160,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per andamento attuale del mercato immobiliare e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore intero € 39.160,00 - 7% = € 36.418,80

Prezzo base d'asta del lotto 1 € 36.418,80

**Beni in Comune di Orero - Via Isolona civ. 2
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

Al catasto fabbricati:

foglio 11 mappale 910 subalterno 3, categoria C/2 di classe U, consistenza di 184 mq, superficie catastale di 203 mq ed una rendita di € 190,06.

Infestazione:

Confini: sub. 1 (locale caldaia, area manovra), sub. 2, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un magazzino posto al piano 2°SS, dotato di accesso carrabile direttamente dall'esterno, della superficie netta interna di mq 185,00 con pavimentazione in battuto di cemento e pareti finite con intonaco grezzo, serramenti in pvc con doppio vetro e serranda avvolgibile in alluminio. Presenza di impianto elettrico.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è a disposizione degli esecutati.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.4. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuno



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Nota di trascrizione registro particolare n.5464 del 22/06/2011, relativa ad ipoteca legale del 16/06/2011 repertorio n. 542/4811, a favore di Equitalia Sestri S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 160.565,77

- Nota di trascrizione registro particolare n.8917 del 30/10/2013, relativa ad ipoteca legale del 25/10/2013 repertorio n. 1208/4813, a favore di Equitalia Nord S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 139.484,54

4.2.2. Pignoramenti:

- Nota di trascrizione registro particolare n. 5068 del 06/07/2015, relativa a verbale pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) del 12/05/2015 repertorio n. 5008, Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore della banca "Monte dei Paschi di Siena", a garanzia di Contratto di Mutuo Fondiario del 03/03/2005, repertorio n. 7748, stipulato della Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, registrato a Chiavari il 09/03/2005 al n. 603, trascritto sempre a Chiavari il 10/03/2005 al n. 421 di registro particolare.

importo capitale: € 208.509,79

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio, che ricomprende tutte le unità immobiliari relative al procedimento immobiliare, è stato regolarmente costruito con Concessione Edilizia n. 3/90 del 20/07/1990 e successiva variante n. 8/94 del 27/10/1994, per la quale è stata rilasciato relativo certificato di agibilità in data 7 ottobre 2004.

L'unità risulta essere urbanisticamente conforme.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare è catastalmente conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà:

la proprietà attuale risulta essere la ditta:

01010300992, con sede in Chiavari, in forza di atto di acquisto stipulato dalla Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, del 03/03/2005 repertorio n. 7747, trascritto a Chiavari il 10/03/2005 al n. particolare 1478.

6.2 Precedenti proprietari:

antecedentemente al 03/03/2005 la proprietà era della ditta:

con sede in frazione Isolona nel Comune di Orero (GE), in forza di atto Notaio Marco Cagnone di Chiavari del 20/01/1967 repertorio n. 2336, trascritto il 17/02/1967 al n. reg. part. 970.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Collegi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale magazzino = €/mq 220,00

valore unitario = mq 185

Valore complessivo lotto = €/mq 220,00 x mq 185 = € 40.700,00

Valore complessivo diritto e quota: € 40.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per andamento attuale del mercato immobiliare e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore intero € 40.700,00 - 7% = € 37.851,00

Prezzo base d'asta del lotto 2 € 37.851,00

Beni in Comune di Orero - Via Isolona civ. 2

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

Al catasto fabbricati:

foglio II mappale 910 subalterno 4, categoria A/4 di classe I, consistenza di vani 1,5, superficie catastale di 19 mq ed una rendita di € 42,61.

Intestazione

Confini: sub 6, sub. 1 (scala e corridoio comune).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità abitativa posta al piano 1°SS, raggiungibile tramite scala condominiale, della superficie netta interna di mq 17,00 con pavimentazione in ceramica nel bagno ed in ardesia nella camera/cottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, serramento interno in pvc così come le finestre, con doppio vetro e persiana in alluminio. Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a gas metano (condominiale), con elementi radianti in alluminio.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è a disposizione degli esecutati.



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*
- 4.1.6. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Nota di trascrizione registro particolare n.5464 del 22/06/2011, relativa ad ipoteca legale del 16/06/2011 repertorio n. 542/4811, a favore di Equitalia Sestri S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 160.565,77

- Nota di trascrizione registro particolare n.8917 del 30/10/2013, relativa ad ipoteca legale del 25/10/2013 repertorio n. 1208/4813, a favore di Equitalia Nord S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 139.484,54

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Nota di trascrizione registro particolare n. 5068 del 06/07/2015, relativa a verbale pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) del 12/05/2015 repertorio n. 5008, Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore della banca "Monte dei Paschi di Siena", a garanzia di Contratto di Mutuo Fondiario del 03/03/2005, repertorio n. 7748, stipulato della Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, registrato a Chiavari il 09/03/2005 al n. 603, trascritto sempre a Chiavari il 10/03/2005 al n. 421 di registro particolare.

importo capitale: € 208.509,79

4.2.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'edificio, che ricomprende tutte le unità immobiliari relative al procedimento immobiliare, è stato regolarmente costruito con Concessione Edilizia n. 3/90 del 20/07/1990 e successiva variante n. 8/94 del 27/10/1994, per la quale è stata rilasciato relativo certificato di agibilità in data 7 ottobre 2004.

L'unità risulta essere urbanisticamente conforme.

E' PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'unità immobiliare è catastalmente conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1 Attuale proprietà:

la proprietà attuale risulta essere la ditta c.f.
con sede in Chiavari, in forza di atto di acquisto stipulato dalla Dott.ssa Dorotea Verganelli
Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, del 03/03/2005 repertorio n. 7747, trascritto a Chiavari il
10/03/2005 al n. particolare 1478.

6.2 Precedenti proprietari:

antecedentemente al 03/03/2005 la proprietà era della ditta con
sede in frazione Isolona nel Comune di Orero (GE), in forza di atto Notaio Marco Cagnone di Chiavari del
20/01/1967 repertorio n. 2336, trascritto il 17/02/1967 al n. reg. part. 970.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghe operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale residenziale = €/mq 600,00

valore unitario = mq 17

Valore complessivo lotto = €/mq 600,00 x mq 17 = € 10.200,00

Valore complessivo diritto e quota: € 10.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per andamento attuale del mercato immobiliare e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore intero € 10.200,00 - 7% = € 9.486,00

Prezzo base d'asta del lotto 3 € 9.486,00

Beni in Comune di Orero - Via Isolona civ. 2

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

Al catasto fabbricati:

foglio 11 mappale 910 subalterno 6, categoria A/3 di classe U, consistenza di vani 3, superficie catastale di 56 mq ed



una rendita di € 148,74.

Intestatazione:

Confini: distacco su sub. 1 (area manovra e scala condominiale), sub. 4, corridoio condominiale e sub 8.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità abitativa posta al piano 1°SS, raggiungibile tramite scala condominiale, della superficie netta interna di mq 47,00 con pavimentazione in ceramica nel bagno ed in ardesia nella camera/cottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, serramento interno in pvc così come le finestre, con doppio vetro e persiana in alluminio e controsoffitto in pannelli prefabbricati in materiale plastico. Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a gas metano (condominiale), con elementi radianti in alluminio. Da evidenziare l'inconsueta distribuzione dell'unità immobiliare che ha due bagni, ma non collegati direttamente al locale camera/cottura. E' facente parte di questo lotto anche un terrazzo, direttamente raggiungibile, avente una superficie di mq. 36 e pavimentazione in lastre di ardesia.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è a disposizione degli esecutati.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *nessuna*

4.1.6. Atti di asservimento urbanistico: *nessuno*

4.1.7. Altre limitazioni d'uso: *nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Nota di trascrizione registro particolare n.5464 del 22/06/2011, relativa ad ipoteca legale del 16/06/2011 repertorio n. 542/4811, a favore di Equitalia Sestri S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 160.565,77

- Nota di trascrizione registro particolare n.8917 del 30/10/2013, relativa ad ipoteca legale del 25/10/2013 repertorio n. 1208/4813, a favore di Equitalia Nord S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 139.484,54

4.2.2. Pignoramenti:

- Nota di trascrizione registro particolare n. 5068 del 06/07/2015, relativa a verbale pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) del 12/05/2015 repertorio n. 5008, Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore della banca "Monte dei Paschi di Siena", a garanzia di Contratto di Mutuo Fondiario del 03/03/2005, repertorio n. 7748, stipulato della Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, registrato a Chiavari il 09/03/2005 al n. 603, trascritto sempre a Chiavari il 10/03/2005 al n. 421 di registro particolare.

importo capitale: € 208.509,79

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio, che ricomprende tutte le unità immobiliari relative al procedimento immobiliare, è stato regolarmente costruito con Concessione Edilizia n. 3/90 del 20/07/1990 e successiva variante n. 8/94 del



Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, registrato a Chiavari il 09/03/2005 al n. 603, trascritto sempre a Chiavari il 10/03/2005 al n. 421 di registro particolare.

Importo capitale: € 208.509,79

4.2.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio, che ricomprende tutte le unità immobiliari relative al procedimento immobiliare, è stato regolarmente costruito con Concessione Edilizia n. 3/90 del 20/07/1990 e successiva variante n. 8/94 del 27/10/1994, per la quale è stata rilasciato relativo certificato di agibilità in data 7 ottobre 2004.

L'unità risulta avere una piccola difformità urbanistica consistente in un'apertura di collegamento con unità sub. 10, risolubile con un spesa di € 300,00 consistente nel ripristino della parete stessa.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare è catastalmente non conforme per i motivi di cui al punto 4.3.1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà:

la proprietà attuale risulta essere la ditta

con sede in Chiavari, in forza di atto di acquisto stipulato dalla Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, del 03/03/2005 repertorio n. 7747, trascritto a Chiavari il 10/03/2005 al n. particolare 1478.

6.2 Precedenti proprietari:

antecedentemente al 03/03/2005 la proprietà era della ditta con sede in frazione Isolona nel Comune di Orero (GE), in forza di atto Notaio Marco Cagnone di Chiavari del 20/01/1967 repertorio n. 2336, trascritto il 17/02/1967 al n. reg. part. 970.

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Collegi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):



peso ponderale magazzino = €/mq 190,00
valore unitario = mq 53
Valore complessivo lotto = €/mq 190,00 x mq 53 = € 10.070,00
Valore complessivo diritto e quota: € 10.070,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per andamento attuale del mercato immobiliare e per l'immediatezza della vendita giudiziaria oltre ad € 300,00 per ripristino difformità urbanistica:

Valore intero € 10.070,00 - 7% = € 9.365,10 - € 300,00 = € 9.065,10

Prezzo base d'asta del lotto 5 € 9.065,10

Beni in Comune di Orero - Via Isolana civ. 2 Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

Al catasto fabbricati:

foglio 11 mappale 910 subalterno 8, categoria A/4 di classe 1, consistenza di vani 2,5, superficie catastale di 47 mq ed una rendita di € 71,01.

Intestazione:

Confini: distacco sub. 1 (area manovra), sub. 6, corridoio condominiale, sub. 7 e terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità abitativa posta al piano 1°SS, raggiungibile tramite scala condominiale, della superficie netta interna di mq 42,00 con pavimentazione in ceramica nel bagno ed in ardesia nella camera e nella sala, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, serramento interno in pvc così come le finestre, con doppio vetro e persiana in alluminio e controsoffitto in pannelli prefabbricati in materiale plastico. Presenza di impianto elettrico (autonomo), idrico e di riscaldamento a gas metano (autonomo), con elementi radianti in alluminio.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è a disposizione degli esecutati.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.8. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.9. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Nota di trascrizione registro particolare n.5464 del 22/06/2011, relativa ad ipoteca legale del 16/06/2011 repertorio n. 542/4811, a favore di Equitalia Sestri S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 160.565,77

- Nota di trascrizione registro particolare n.8917 del 30/10/2013, relativa ad ipoteca legale del



8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale residenziale = €/mq 500,00
valore unitario = mq 42
Valore complessivo lotto = €/mq 500,00 x mq 42 = € 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota: € 21.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per andamento attuale del mercato immobiliare e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore intero € 21.000,00 - 7% = € 19.530,00

Prezzo base d'asta del lotto: € 19.530,00

**Beni in Comune di Orero - Via Isolona civ. 2
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

Al catasto fabbricati:

foglio 11 mappale 910 subalterno 9, categoria A/3 (anche se trattasi di uffici per i quali non esiste la categoria catastale specifica A/10) di classe U, consistenza di vani 10, superficie catastale di 306 mq ed una rendita di € 495,80.

Intestatazione:

Confini: sub. 1 (locale caldaia, area manovra e scala comune), mapp. 911, terrapieno e sub 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un insieme di locali adibiti ad uffici, archivio ed attesa, oltre a tre bagni ed un ripostiglio, tutti collegati da corridoio, posti al piano terra (quota strada), della superficie netta interna di mq 297,00 con pavimentazione in lastre di ardesia e piastrelle in graniglia di marmo, pareti e soffitti costituiti da pannelli prefabbricati coibentati, serramenti in alluminio con doppio vetro. Presenza di impianto elettrico e di riscaldamento a circolazione d'aria.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è a disposizione degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *nessuna*

4.1.9. Atti di asservimento urbanistico: *nessuno*



4.1.10. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Nota di trascrizione registro particolare n.5464 del 22/06/2011, relativa ad ipoteca legale del 16/06/2011 repertorio n. 542/4811, a favore di Equitalia Sestri S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 160.565,77

- Nota di trascrizione registro particolare n.8917 del 30/10/2013, relativa ad ipoteca legale del 25/10/2013 repertorio n. 1208/4813, a favore di Equitalia Nord S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 139.484,54

4.2.2. Pignoramenti:

- Nota di trascrizione registro particolare n. 5068 del 06/07/2015, relativa a verbale pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) del 12/05/2015 repertorio n. 5008, Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore della banca "Monte dei Paschi di Siena", a garanzia di Contratto di Mutuo Fondiario del 03/03/2005, repertorio n. 7748, stipulato della Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, registrato a Chiavari il 09/03/2005 al n. 603, trascritto sempre a Chiavari il 10/03/2005 al n. 421 di registro particolare.

importo capitale: € 208.509,79

4.2.9. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio, che ricomprende tutte le unità immobiliari relative al procedimento immobiliare, è stato regolarmente costruito con Concessione Edilizia n. 3/90 del 20/07/1990 e successiva variante n. 8/94 del 27/10/1994, per la quale è stata rilasciato relativo certificato di agibilità in data 7 ottobre 2004. L'unità risulta essere urbanisticamente conforme.

E' PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare è catastalmente conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà:

la proprietà attuale risulta essere la ditta

con sede in Chiavari, in forza di atto di acquisto stipulato dalla Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, del 03/03/2005 repertorio n. 7747, trascritto a Chiavari il 10/03/2005 al n. particolare 1478.

6.2 Precedenti proprietari:

antecedentemente al 03/03/2005 la proprietà era della ditta

con

sede in frazione Isolona nel Comune di Orero (GE), in forza di atto Notaio Marco Cagnone di Chiavari del



20/01/1967 riepilorio n. 2336, trascritto il 17/02/1967 al n. reg. part. 970.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

7.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

7.3. Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale ufficio = €/mq 350,00

valore unitario = mq 297

Valore complessivo lotto = €/mq 350,00 x mq 297 = € 103.950,00

Valore complessivo diritto e quota: € 103.950,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per andamento attuale del mercato immobiliare e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;

Valore intero € 103.950,00 - 7% = € 96.673,50

Prezzo base d'asta del lotto 7 € 96.673,50

Beni in Comune di Orero - Via Isolona civ. 2
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

Al catasto fabbricati:

foglio II mappale 910 subalterno 10, categoria C/3 di classe U, consistenza di 100 mq, superficie catastale di 112 mq ed una rendita di € 134,28.

Intestatazione:

Confini: sub. 1 (locale caldaia, area manovra e scala comune), mapp. 911, terrapieno e sub 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un laboratorio/magazzino posto al piano 1°SS, dotato di accesso carrabile direttamente dall'esterno, della superficie netta interna di mq 98,00 con pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti finite con intonaco fine, serramenti in pvc con doppio vetro e serranda avvolgibile in alluminio. Presenza di impianto elettrico, di riscaldamento e di scaldacqua elettrico a parete.



3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è a disposizione degli esecutati.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*

4.1.10. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

2. *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Nota di trascrizione registro particolare n.5464 del 22/06/2011, relativa ad ipoteca legale del 16/06/2011 repertorio n. 542/4811, a favore di Equitalia Sestri S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 160.565,77

- Nota di trascrizione registro particolare n.8917 del 30/10/2013, relativa ad ipoteca legale del 25/10/2013 repertorio n. 1208/4813, a favore di Equitalia Nord S.p.a. derivante dal ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/197.

importo capitale: € 139.484,54

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Nota di trascrizione registro particolare n. 5068 del 06/07/2015, relativa a verbale pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) del 12/05/2015 repertorio n. 5008, Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore della banca "Monte dei Paschi di Siena", a garanzia di Contratto di Mutuo Fondiario del 03/03/2005, repertorio n. 7748, stipulato dalla Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, registrato a Chiavari il 09/03/2005 al n. 603, trascritto sempre a Chiavari il 10/03/2005 al n. 421 di registro particolare.

importo capitale: € 208.509,79

3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'edificio, che ricomprende tutte le unità immobiliari relative al procedimento immobiliare, è stato regolarmente costruito con Concessione Edilizia n. 3/90 del 20/07/1990 e successiva variante n. 8/94 del 27/10/1994, per la quale è stata rilasciato relativo certificato di agibilità in data 7 ottobre 2004.

L'unità risulta avere una piccola difformità urbanistica consistente in un'apertura di collegamento con unità sub. 7, risolvibile con un spesa di € 300,00 consistente nel ripristino della parete stessa.

E' PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'unità immobiliare è catastalmente non conforme per i motivi di cui al punto 4.3.1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.



18. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà:

la proprietà attuale risulta essere la ditta

con sede in Chiavari, in forza di atto di acquisto stipulato dalla Dott.ssa Dorotea Verganelli Alfieri Notaio iscritto al Ruolo di Genova e Chiavari, del 03/03/2005 repertorio n. 7747, trascritto a Chiavari il 10/03/2005 al n. particolare 1478.

6.2 Precedenti proprietari:

antecedentemente al 03/03/2005 la proprietà era della ditta ' _____ con

sede in frazione Isolona nel Comune di Orero (GE), in forza di atto Notaio Marco Cagnone di Chiavari del 20/01/1967 repertorio n. 2336, trascritto il 17/02/1967 al n. reg. part. 970.

19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato. Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale laboratorio = €/mq 250,00

valore unitario = mq 98

Valore complessivo lotto = €/mq 250,00 x mq 98 = € 24.500,00

Valore complessivo diritto e quota: € 24.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per andamento attuale del mercato immobiliare e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore intero € 24.500,00 - 7% = € 22.785,00

Prezzo base d'asta del lotto 8 € 22.785,00

RIASSUMENDO

LOTTO 1 € 36.418,80
LOTTO 2 € 37.851,00



Esecuzione Fozza N. 380/2015
Banca Monte dei Paschi di Siena Spa sede in Siena CF:00884060526 c/o Avv. Stefano Podestà
contro

LOTTO 3	€ 9.486,00
LOTTO 4	€ 26.877,00
LOTTO 5	€ 9.065,10
LOTTO 6	€ 19.530,00
LOTTO 7	€ 96.673,50
LOTTO 8	€ 22.785,00
TOTALE	€ 258.686,40

Il Perito
Geom. Enrico Zuppinger

