

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare **333/2016**  
del R.G.E.

promossa da

*Partita IVA:* . . . .

in nome e per conto di

*MILANO (MI)*

contro

*Codice fiscale* . . . .

*GENOVA (GE)*

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Chiara CICCARELLI**

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova n° 8126 A

**con studio in Genova, Via Cesarea 3-12**

**Tel 010.5958440**

**Fax. 010.8600324**

[chiaraciccarelli@studiociccarelli.it](mailto:chiaraciccarelli@studiociccarelli.it)

[chiara.ciccarelli@ingpec.eu](mailto:chiara.ciccarelli@ingpec.eu)

**La presente Relazione è stata depositata con procedura di invio telematico (PCT).**

Z:\16G48PAR ESE\CTU\16G48PAR\_Perizia.doc



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	3
<b>Premessa</b> .....	3
<b>Descrizione</b> .....	3
<b>Lotto Unico</b> .....	4
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	4
<b>Titolarità</b> .....	4
<b>Confini</b> .....	4
<b>Consistenza</b> .....	4
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	6
<b>Dati Catastali</b> .....	6
<b>Stato conservativo</b> .....	7
<b>Parti Comuni</b> .....	7
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	7
<b>Stato di occupazione</b> .....	8
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	9
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	9
<b>Normativa urbanistica</b> .....	10
<b>Regolarità edilizia</b> .....	10
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	11
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	11
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 333/2016 del R.G.E.</b> .....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.000,00</b> .....	15
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 01/08/2016, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Via Cesarea 3/12 - 16121 Genova (GE), email [chiaraciccarelli@studiociccarelli.it](mailto:chiaraciccarelli@studiociccarelli.it), PEC [chiara.ciccarelli@ingpec.eu](mailto:chiara.ciccarelli@ingpec.eu), Tel. 010 59 58 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2016 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 Giovanni Battista Marsano 6, edificio unico, interno 41, piano 5 f.t. (Coord. Geografiche: 44°24'40.16 N - 8°55'57.58 E)

## DESCRIZIONE

---

Il bene pignorato si trova nel Comune di Genova.

Genova è comune italiano di 585.081 abitanti, capoluogo dell'omonima Città Metropolitana e della Regione Liguria, sesto comune italiano e terzo del Nord Italia per popolazione.

La città, che appartiene ad un agglomerato urbano di 862.885 abitanti ed è cuore di una vasta area metropolitana di oltre 1.510.000 abitanti, è il più grande comune della Liguria.

Genova si pone ad un'altitudine di 19 m s.l.m.

Ha superficie comunale di 240,29 km<sup>2</sup> per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km<sup>2</sup>.

Il territorio confina coi seguenti comuni Arenzano, Bargagli, Bogliasco, Bosio (AL), Campomorone, Ceranesi, Davagna, Masone, Mele, Mignanego, Montoggio, Sant'Olcese, Sassello (SV), Serra Riccò, Sori, Tiglieto, Urbe (SV).

Cl. Sismica zona 4.

Cl. Climatica zona D, 1.435 GG

L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria.

Bassa facilità di parcheggio.

E' servita da rete di pullman di linea comunale e provinciale, da metropolitana e taxi.

In particolare, il bene pignorato è ubicato nel Quartiere di San Fruttuoso.

Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da cinque piani fuori terra, oltre i piani attico e semi-interrato.

L'alloggio pignorato, ubicato sull'angolo SUD dell'edificio ospitante, si pone al quinto livello f.t. (P4) dell'edificio ed è raggiungibile con ascensore ubicato nel cavedio del fabbricato.



Il bene si compone di quattro vani principali oltre cucina, bagno, ingresso, disimpegno, corridoio e ripostiglio.

L'alloggio è inoltre dotato, sul fronte SE, di balcone.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giovanni Battista Marsano 6, edificio unico, interno 41, piano 5 ft.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
GENOVA (GE)

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

- Proprietà 1/1)

## CONFINI

a confini dell'appartamento, partendo in senso orario: a NE alloggio altra proprietà e cavedio condominiale; a SE via Marsano; a SO distacco ed a NO alloggio altra proprietà;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,61 mq	87,02 mq	1,00	87,02 mq	3,40 m	5 ft.
Totale superficie convenzionale:				87,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,02 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza dei beni.

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

## Misurazione

## a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

## Superficie omogeneizzata

## a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

## Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

## Balconi, terrazzi e similari



Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 30%, fino a mq. 25;

-nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari: al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 28/11/2005	Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 52, Part. 2, Sub. 46, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 553,90 Piano 5
Dal 28/11/2005 al 09/11/2015	Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 52, Part. 2, Sub. 46, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 654,61 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 20/10/2016	Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 52, Part. 2, Sub. 46, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 86 m <sup>2</sup> Rendita € 654,61 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	52	2	46	1	A4	5	6,5 vani	86 m <sup>2</sup>	654,61	5	



**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

---

Le murature perimetrali nel loro complesso risultano in discreto stato conservativo.

Internamente l'alloggio risulta in sufficiente stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

---

Proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui il bene pignorato è parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale, sul corpo ascensore e su tutto quanto per legge, uso, regolamento di condominio, consuetudine o destinazione, è comune ai condomini del caseggiato.

QUOTE MILLESIMALI corrispondenti

Generali 17.180

Scale 26.954

Riscaldamento 11.430

Ascensore 3.000

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

esposizione: asse eliotermico NE-SO; prospetti orientamento SE, SO e NE

altezze interne: cucina h=3.40m; vani principali h=2.95m (controsoffitto in pannelli di legno); altri locali h=2.45m

strutture portanti verticali: misto pietrame (pietra/mattone)

solai: presumibilmente latero-cementizi

pareti perimetrali: finitura intonaco al civile con decori e modanature

androne di ingresso: pareti e pavimento in rivestimento lapideo

vano scala: rampa in rivestimento lapideo, pareti finitura intonaco al civile e pavimentazione passerelle in graniglia "alla genovese";

pareti interne: finitura intonaco al civile



pavimentazione interna: bagno e cucina piastrelle di ceramica / vani principali graniglia "alla genovese" / altri locali quadrotti in marmo

serramenti esterni: finestre in legno/vetro semplice e persiane in legno;

serramenti interni: porte in legno/vetro

impianto riscaldamento centralizzato: contabilizzazione calore, tubazioni sottotraccia, radiatori in acciaio con valvole termostatiche

impianto ACS autonomo: generatore calore a gas metano, tubazioni sottotraccia /in assenza di certificazione a norma

impianto elettrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto idrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto fognario: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto citofonico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto telefonico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto televisivo: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 11/01/2017, l'immobile risultava occupato da:

-

- \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione \_\_\_\_\_ opponibile relativo all'uso di n°1 vano principale oltre cucina e bagno.

Il contratto stipulato in data 01/11/2010, regolarmente rinnovato e registrato di anno in anno, ha naturale scadenza il 01/11/20**20**

Il canone annuo di locazione è stabilito in 1.800,00 Euro, oltre il rimborso delle spese ordinarie di amministrazione nella misura di 600,00 Euro annui.

Il contratto di locazione è inserito in allegato.





**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1966 al 17/01/2017	Proprietà per 1000/1000	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ACHILLE POLI notaio in Genova	21/12/1966		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.U.I. di GENOVA	11/01/1967	750	577
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si segnala che il numero di R.P. (557) riportato nel certificato notarile a firma del notaio Francesco Casarini, non corrisponde a quello indicato (577) sull'atto di compravendita del notaio Achille Poli.

L'atto di provenienza è inserito in allegato.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 06/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da fido bancario per anticipo crediti  
Iscritto a GENOVA il 15/02/2012  
Reg. gen. 5391 - Reg. part. 568  
Quota: 100%  
Importo: € 292.223,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 271.952,80



**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo - verbale pignoramento immobili**

Trascritto a GENOVA il 25/05/2016

Reg. gen. 14967 - Reg. part. 10497

Quota: 100%

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Si segnala, costituzione in trust di beni immobili notaio Risso Luigi Francesco del 28/01/2010 - rep. 26792/15007, trascritta all'U.d.T. di Genova il 02/02/2010 - r.g. 3280 e r.p. 2223. In calce a detta formalità risulta annotamento r.g. 2515 e r.p. 473 del 25/01/2011 portante inefficacia totale per atto ministero notaio Risso Luigi Francesco del 18/01/2011 - rep. 27882.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 e approvato con DD N. 2015-118.0.0.-18 del 27/11/2015 con entrata in vigore il 3/12/2015.

Il bene pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nelle zone seguenti: STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 / ASSETTO URBANISTICO / Ambito Territorio Urbano / AC-IU / Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico / L'area è individuata al Fg.39

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Richiesto accesso agli atti al Comune di Genova in data 17/01/2017.

Esito dell'accesso:

- Permesso in Sanatoria (art.37 T.U. 380/01) N.4464/2006 in data 03/07/2006

Non reperibile il certificato di agibilità

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- L'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE) è stato redatto da tecnico abilitato.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.283,92 (consuntivo 2015/16)

Alla data della perizia, sulla base anche di quanto dichiarato dall'amm.ne del condominio, nulla risulta a debito dell'esecutato

Importo spese straordinarie già deliberate: Alla data del 15/02/17 ci saranno in conto pagamento, spese già deliberate, € 70,87 per sostituzione del portone ingresso.

## 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 Giovanni Battista Marsano 6, edificio unico, interno 41, piano 5 f.t.

Il bene pignorato si trova nel Comune di Genova. Genova è comune italiano di 585.081 abitanti, capoluogo dell'omonima Città Metropolitana e della Regione Liguria, sesto comune italiano e terzo del Nord Italia per popolazione. La città, che appartiene ad un agglomerato urbano di 862.885 abitanti ed è cuore di una vasta area metropolitana di oltre 1.510.000 abitanti, è il più grande comune della Liguria. Genova si pone ad un'altitudine di 19 m s.l.m. Ha superficie comunale di 240,29 km<sup>2</sup> per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km<sup>2</sup>. Il territorio confina coi seguenti comuni Arenzano, Bargagli, Bogliasco, Bosio (AL), Campomorone, Ceranesi, Davagna, Masone, Mele, Mignanego, Montoggio, Sant'Olcese, Sassello (SV), Serra Riccò, Sori, Tiglieto, Urbe (SV). Cl. Sismica zona 4; Cl. Climatica zona D, 1.435 GG. L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio. E' servita da rete di pullman di linea comunale e provinciale, da metropolitana e taxi. In particolare, il bene pignorato è ubicato nel Quartiere di San Fruttuoso. Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da cinque piani fuori terra, oltre i piani attico e semi-interrato. L'alloggio pignorato, ubicato sull'angolo SUD dell'edificio ospitante, si pone al quinto livello f.t. (P4) dell'edificio ed è raggiungibile con idoneo ascensore ubicato nel cavedio del fabbricato. Il bene si compone di quattro vani principali oltre cucina, bagno, ingresso, disimpegno, corridoio e ripostiglio. L'alloggio è inoltre dotato, sul fronte SE, di balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 143.583,00**

La stima del bene, e quindi il suo valore venale, è stata determinata applicando il metodo sintetico comparativo parametrico. Tale metodologia si basa sul confronto diretto dei prezzi di mercato relativi alla località specifica ed afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. Tali prezzi sono stati desunti dall'analisi delle vendite immobiliari proposte dai principali quotidiani locali, dai settimanali specializzati e dalle agenzie immobiliari di settore. La stima



del bene tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, dell'altezza di piano e del grado di finitura nonché dello stato di conservazione, di manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. Anche l'analisi dei prezzi di mercato in zona riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, ha costituito valido riferimento per la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto della stima. Si è infine effettuato l'analisi dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione ad ultimo aggiornamento disponibile per Anno 2016 - Semestre 1 secondo i dati seguenti: Provincia:GENOVA - Comune:GENOVA - Fascia/zona: Semicentrale/S.MARTINO TU.M (S.TA SUP. DELLA NOCE-V.LE BENEDETTO XV-C.SO EUROPA-V.S.MARTINO-V.LAGUSTENA) - Codice di zona:C04 - Microzona catastale n.:76 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: NORMALE - Valore Mercato(€/mq): MIN 1650 - MAX 2350.

Il valore di mercato e lo stato conservativo dell'immobile sono compatibili con il valore minimo commerciale pari a €/mq 1.650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Genova (GE) - Via Giovanni Battista Marsano 6, edificio unico, interno 41, piano 5 ft.	87,02 mq	1.650,00 €/mq	€ 143.583,00	100,00	€ 143.583,00
Valore di stima:					€ 143.583,00

**Valore finale di stima: € 143.583,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	-€ 21.537,45
Riduzione del valore del ...% per condizioni fatiscenti dei beni che comportano importante impegno di spesa per intervento di ristrutturazione globale	-€ 0,00
Rimborso forfettario spese condominiali in data 15/02/17 già deliberate	-€ 70,87
Spese ripristino dei luoghi come da concessione edilizia	-€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	-€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO</b>	
Valore dei beni per la quota di 1/1 (al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova)	€ 121.974,68

**Prezzo di vendita a base d'asta LOTTO UNICO** nello stato di "libero" per la quota di 1/1 (arrotondato per eccesso): **€ 122.000,00**



**La presente perizia è stata depositata telematicamente presso gli uffici preposti.**

Copia della perizia de quo è stata inviata per conoscenza alle parti creditrici ed esegutate.

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 21/02/17

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciccarelli Chiara

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 01 Estratto di Mappa
- ✓ N° 02 Visura Catastale Abitazione
- ✓ N° 03 Planimetria Catastale Abitazione
- ✓ N° 04 Atto compravendita
- ✓ N° 05 Certificato notarile
- ✓ N° 06 Nota di trascrizione
- ✓ N° 07 PUC
- ✓ N° 08 Permesso in sanatoria
- ✓ N° 09 Certificato ASL3
- ✓ N° 10 Contratto locazione
- ✓ N° 11 Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 APE
- ✓ N° 13 Ispezione Ipotecaria



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giovanni Battista Marsano 6, edificio unico, interno 41, piano 5 f.t.

Il bene pignorato si trova nel Comune di Genova. Genova è comune italiano di 585.081 abitanti, capoluogo dell'omonima Città Metropolitana e della Regione Liguria, sesto comune italiano e terzo del Nord Italia per popolazione. La città, che appartiene ad un agglomerato urbano di 862.885 abitanti ed è cuore di una vasta area metropolitana di oltre 1.510.000 abitanti, è il più grande comune della Liguria. Genova si pone ad un'altitudine di 19 m s.l.m. Ha superficie comunale di 240,29 km<sup>2</sup> per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km<sup>2</sup>. Il territorio confina coi seguenti comuni Arenzano, Bargagli, Bogliasco, Bosio (AL), Campomorone, Ceranesi, Davagna, Masone, Mele, Mignanego, Montoggio, Sant'Olcese, Sassello (SV), Serra Riccò, Sori, Tiglieto, Urbe (SV). Cl. Sismica zona 4 Cl. Climatica zona D, 1.435 GG L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio. E' servita da rete di pullman di linea comunale e provinciale, da metropolitana e taxi. In particolare, il bene pignorato è ubicato nel Quartiere di San Fruttuoso. Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da cinque piani fuori terra, oltre i piani attico e semi-interrato. L'alloggio pignorato, ubicato sull'angolo SUD dell'edificio ospitante, si pone al quinto livello f.t. (P4) dell'edificio ed è raggiungibile con idoneo ascensore ubicato nel cavedio del fabbricato. Il bene si compone di quattro vani principali oltre locali accessori quali cucina, bagno, ingresso, disimpegno, corridoio e ripostiglio. L'alloggio è inoltre dotato, sul fronte SE, di balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 e approvato con DD N. 2015-118.0.0.-18 del 27/11/2015 con entra in vigore il 3/12/2015. Il bene pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nelle zone seguenti: STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 / ASSETTO URBANISTICO / Ambito Territorio Urbano / AC-IU / Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico / L'area è individuata al Fg.39.

- **Prezzo base d'asta: € 122.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Giovanni Battista Marsano 6, edificio unico, interno 41, piano 5 f.t.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	87,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le murature perimetrali nel loro complesso risultano in discreto stato conservativo. Internamente l'alloggio risulta in sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene pignorato si trova nel Comune di Genova. Genova è comune italiano di 585.081 abitanti, capoluogo dell'omonima Città Metropolitana e della Regione Liguria, sesto comune italiano e terzo del Nord Italia per popolazione. La città, che appartiene ad un agglomerato urbano di 862.885 abitanti ed è cuore di una vasta area metropolitana di oltre 1.510.000 abitanti, è il più grande comune della Liguria. Genova si pone ad un'altitudine di 19 m s.l.m. Ha superficie comunale di 240,29 km<sup>2</sup> per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km<sup>2</sup>. Il territorio confina coi seguenti comuni Arenzano, Bargagli, Bogliasco, Bosio (AL), Campomorone, Ceranesi, Davagna, Masone, Mele, Mignanego, Montoggio, Sant'Olcese, Sassello (SV), Serra Riccò, Sori, Tiglieto, Urbe (SV). Cl. sismica zona 4 Cl. climaticazona D, 1.435 GG L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio. E' servita da rete di pullman di linea comunale e provinciale, da metropolitana e taxi. In particolare, il bene pignorato è ubicato nel Quartiere di San Fruttuoso. Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da cinque piani fuori terra, oltre i piani attico e semi-interrato. L'alloggio pignorato, ubicato sull'angolo SUD dell'edificio ospitante, si pone al quinto livello f.t. (P4) dell'edificio ed è raggiungibile con idoneo ascensore ubicato nel cavedio del fabbricato. Il bene si compone di quattro vani principali oltre cucina, bagno, ingresso, disimpegno, corridoio e ripostiglio. L'alloggio è inoltre dotato, sul fronte SE, di balcone.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da fido bancario per anticipo crediti  
Iscritto a GENOVA il 15/02/2012  
Reg. gen. 5391 - Reg. part. 568  
Quota: 100%  
Importo: € 292.223,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 271.952,80

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo - verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a GENOVA il 25/05/2016  
Reg. gen. 14967 - Reg. part. 10497  
Quota: 100%  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

