TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare

292/2016 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Codice fiscale: 09339391006
Via Vittorio veneto 119
ROMA (RM)

quale mandataria della

VELA MORTGAGES S.R.L.
Codice fiscale: 04104160264

contro

Codice fiscale:

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
chiara.ciccarelli@ingpec.eu

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

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
- **Completezza documentazione ex art. 567** 4
- **segnalazioni** 4
- **Titolarità** 4
- **Confini** 5
- **Consistenza** 5
- **Cronistoria Dati Catastali** 7
- **Dati Catastali** 7
- **Stato conservativo** 7
- **Parti Comuni** 7
- **Caratteristiche costruttive prevalenti** 8
- **Stato di occupazione** 8
- **Provenienze Ventennali** 9
- **Formalità pregiudizievoli** 10
- **Normativa urbanistica** 11
- **Regolarità edilizia** 11
- **Vincoli od oneri condominiali** 11

Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
- **Lotto Unico** 16

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 292/2016 del R.G.E. 17
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00** 17

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

INCARICO

All'udienza del 13/07/2016, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Via Cesarea 3/12 – 16121 Genova (GE), email chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, Tel. 010 59 58 440, veniva nominata 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 Leonardo Montaldo 12, edificio unico, scala unica, interno 18, piano 3 (4° F.T.) (Coord. Geografiche: 44°24'25.87N; 8°56'02.34E)

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^2 per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km^2.

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 tra il Quartiere di Marassi e quello di Manin, nel Municipio IV della Media Val Bisagno.

Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da sette piani fuori terra, di cui quattro sopra la Via L. Montaldo e tre sotto strada. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'alloggio pignorato si pone al quarto livello f.t. (P3) dell'edificio.

Il bene si compone di quattro vani principali oltre cucina, bagno, e piccolo disimpegno.

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

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Leonardo Montaldo 12, edificio unico, scala unica, interno 18, piano 3 (4° F.T.)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A tal riguardo si rimanda alla certificazione notarile in allegato.

SEGNALAZIONI

Si segnala che il bene oggetto di stima risulta già gravato da un **pignoramento del 2011, antecedente a quello relativo alla presente esecuzione immobiliare.**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PRECEDENTE**
  Trascritto a GENOVA il 18/05/2011
  Reg. gen. 17021 - Reg. part. 11719
  Quota: INTERA
  A favore di BANCA CARIGE S.P.A.
  Contro
  (*il soggetto è indicato con il nome ***

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RELATIVO ALLA PRESENTE PROCEDURA**
  Trascritto a GENOVA il 25/05/2016
  Reg. gen. 14970 - Reg. part. 10500
  Quota: INTERA
  A favore di VELA MORTGAGES S.R.L.
  Contro

Per i dettagli si rimanda alle ispezioni ipotecarie in allegato 9, effettuate dal sottoscritto perito estimatore.

TITOLARITÀ

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

-

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

- [illegible]

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

- [illegible]
- [illegible]

CONFINI

Partendo in senso orario da Ovest muro perimetrale su via L.Montaldo, a Nord appartamento int.4 del civ.n.10, a Est muro perimetrale su distacco, a Sud vano scala e appartamento int.17

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,30 mq	81,27 mq	1,00	81,27 mq	3,15 m	terzo (4° f.t.)
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,30	0,90 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	82,17 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	82,17 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).

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

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.

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1979** al **05/12/2003**	il	Catasto **Fabbricati** Sez. GEC, Fg. 36, Part. 176, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 3
Dal **05/12/2003** al **08/03/2017**	in	Catasto **Fabbricati** Sez. GEC, Fg. 36, Part. 176, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 83 m^2 Rendita € 781,14 Piano 3

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
GEC	36	176	16	1	A3	3	5,5 VANI	83 m^2	781,14	3	

Corrispondenza catastale

In generale sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale agli atti, 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 discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Proporzionali diritti di comproprieta' sull'area su cui sorge il fabbricato di cui il bene pignorato e' parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale, sul corpo ascensore e su tutto quanto per

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

legge, uso, regolamento di condominio, consuetudine o destinazione, e' comune ai condomini del caseggiato.

Si segnala che, come riportato nell'atto di compravendita, rimane escluso dalle proprietà condominiali l'appartamento int.9 un tempo adibito a portineria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

esposizione: asse eliotermico E-O; prospetti orientamento Est e Ovest

altezze interne: vani principali h=3.15m; disimpegno h=2.20m

strutture portanti verticali: misto pietrame (pietra/mattone)

solai: presumibilmente latero-cementizi

pareti perimetrali di facciata: finitura intonaco al civile con decori e modanature

androne di ingresso: pareti con lambrino intonaco a spessore e pavimento in graniglia "alla genovese"

vano scala: rampa in rivestimento lapideo, pareti finitura con lambrino intonaco a spessore e pavimentazione ballatoio in graniglia "alla genovese";

pareti interne: finitura intonaco al civile

soffitti interni: intonacati con decori ingesso

pavimentazione interna: bagno e cucina piastrelle ceramica / vani principali graniglia "alla genovese" / vano principale SE graniglia marmo a riquadri

serramenti esterni: finestre alluminio/vetro camera / persiane alluminio;

serramenti interni: porte in legno

impianto riscaldamento + ACS autonomo: generatore calore a gas metano / radiatori in alluminio / 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 televisivo: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 25/01/2017, l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati:

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/05/1979** al **05/12/2003**		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO E. VERDE di Genova	28/05/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	11/06/1979	12774	10040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **05/12/2003**		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLA MARIA PAOLA di GENOVA	05/12/2003	7321	5113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ADE GENOVA	10/12/2003	46278	27877
		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.

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a GENOVA il 10/12/2003
  Reg. gen. 46279 - Reg. part. 12182
  Quota: INTERA
  Importo: € 280.000,00
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
  Contro
  Capitale: € 140.000,00
  Rogante: Cola Maria Paola
  Data: 05/12/2003
  N° repertorio: 7322
  N° raccolta: 5114

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a GENOVA il 26/08/2010
  Reg. gen. 29121 - Reg. part. 5792
  Quota: INTERA
  Importo: € 15.000,00
  A favore di BANCA CARIGE S.P.A.
  Contro
  Capitale: € 7.812,07
  Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
  Data: 09/07/2010
  N° repertorio: 1819

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a GENOVA il 18/05/2011
  Reg. gen. 17021 - Reg. part. 11719
  Quota: INTERA
  A favore di BANCA CARIGE S.P.A.
  Contro
  (*il soggetto è indicato con il nome Jlber anziché Jilber)

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a GENOVA il 25/05/2016
  Reg. gen. 14970 - Reg. part. 10500
  Quota: INTERA
  A favore di VELA MORTGAGES S.R.L.
  Contro

N.B.: Il pignoramento del 2011 è antecedente a quello relativo alla presente esecuzione immobiliare.

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

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 / AR-UR / ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.

L'area è individuata al Fg.38 del PUC

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 10/01/2017.

Esito dell'accesso: non esistono pratiche successive alla data del 01/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato redatto 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

Quote millesimali condominiali

Generali 71.95

Portone/Atrio/Scale 81.00

Acqua 92.00

RIPARTO CONSUNTIVO SPESE ORDINARIE ESERCIZIO 2015

€ 1.004,70

RIPARTO PREVENTIVO SPESE ORDINARIE ESERCIZIO 2016

€ 1.030,74

Alla data del 28/02/2017, sulla base di quanto dichiarato dall'amm.ne del condominio, risultano a debito dell'esecutato spese condominiali ordinarie pari a € 1.298,95.

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Leonardo Montaldo 12, edificio unico, scala unica, interno 18, piano 3 (4° 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^2 per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km^2. 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 tra il Quartiere di Marassi e quello di Manin, nel Municipio IV della Media Val Bisagno. Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da sette piani fuori terra, di cui quattro sopra la Via L. Montaldo e tre sotto strada. L'edificio non è dotato di ascensore. L'alloggio pignorato si pone al quarto livello f.t. (P3) dell'edificio. Il bene si compone di quattro vani principali oltre cucina, bagno, e piccolo disimpegno. L'alloggio è inoltre dotato, sul fronte Ovest, di balcone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 176, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 94.495,50
  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/VIA MONTALDO TU.M (V.BOBBIO-PARTE DI V. BURLANDO)) - Codice di zona:C20 - Microzona catastale n.:57 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico- Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: NORMALE - Valore Mercato(€/mq): MIN 1150 - MAX 1600.

  <u>Il valore di mercato e lo stato conservativo dell'immobile sono compatibili con il valore minimo commerciale pari a €/mq 1.150,00</u>

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d7453804 5a4a02afad9891

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Leonardo Montaldo 12, edificio unico, scala unica, interno 18, piano 3 (4° F.T.)	82,17 mq	1.150,00 €/mq	€ 94.495,50	100,00	€ 94.495,50
				Valore di stima:	€ 94.495,50

***Valore finale di stima:* € 94.495,50**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	-€ 14.174,32
Riduzione del valore del ...% per condizioni fatiscenti dei beni che comportano importante impegno di spesa per intervento di ristrutturazione globale	-€ 0,00
Spese ripristino dei luoghi come da concessione edilizia	-€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	-€ 0.00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO

Valore dei beni per la quota di 1/1 (al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova)	€ 80.321,17
Prezzo di vendita a base d'asta LOTTO UNICO nello stato di "libero" per la quota di 1/1 (arrotondato per difetto):	**€ 80.000,00**

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 esecutate.

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 16/03/17

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

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 01 Estratto di Mappa
- ✓ N° 02 Visura Catastale Abitazione
- ✓ N° 03 Planimetria Catastale Abitazione
- ✓ N° 04 Atto di mutuo
- ✓ N° 05 Certificato notarile
- ✓ N° 06 Nota Trascrizione Atto Pignoramento
- ✓ N° 07 PUC
- ✓ N° 08 Documentazione fotografica
- ✓ N° 09 Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 10 Resoconto Amm.ne Condominio spese insolute
- ✓ N° 11 Atto compravendita
- ✓ N° 12 APE

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Leonardo Montaldo 12, edificio unico, scala unica, interno 18, piano 3 (4° 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^2 per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km^2. 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 tra il Quartiere di Marassi e quello di Manin, nel Municipio IV della Media Val Bisagno. Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da sette piani fuori terra, di cui quattro sopra la Via L. Montaldo e tre sotto strada. L'edificio non è dotato di ascensore. L'alloggio pignorato si pone al quarto livello f.t. (P3) dell'edificio. Il bene si compone di quattro vani principali oltre cucina, bagno, e piccolo disimpegno. L'alloggio è inoltre dotato, sul fronte Ovest, di balcone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 176, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione 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 / AR-UR / ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale. L'area è individuata al Fg.38 del PUC

***Prezzo base d'asta:* € 80.000,00**

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 292/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Leonardo Montaldo 12, edificio unico, scala unica, interno 18, piano 3 (4° F.T.)		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 176, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	82,17 mq
Stato conservativo:	Le murature perimetrali nel loro complesso risultano in discreto stato conservativo. Internamente l'alloggio risulta in discreto stato conservativo.		
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^2 per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km^2. 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 tra il Quartiere di Marassi e quello di Manin, nel Municipio IV della Media Val Bisagno. Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da sette piani fuori terra, di cui quattro sopra la Via L. Montaldo e tre sotto strada. L'edificio non è dotato di ascensore. L'alloggio pignorato si pone al quarto livello f.t. (P3) dell'edificio. Il bene si compone di quattro vani principali oltre cucina, bagno, e piccolo disimpegno. L'alloggio è inoltre dotato, sul fronte Ovest, di balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

Firmato Da: CICCARELLI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7890afe4b4d74538045a4a02afad9891