

**La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data
16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861**

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Volpato Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 792/2017 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis **** quale procuratore di **** Omissis ******

con intervento di

****** Omissis **** quale procuratore di **** Omissis ******

per cessione del credito del 20/04/18 da ****** Omissis **** a **** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

****** Omissis ******

****** Omissis ******

****** Omissis ******

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 792/2017 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16
Elenco Allegati.....	18

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

INCARICO

la sottoscritto Arch. Volpato Barbara, con studio in Via Pisa 9/9 - 16146 - Genova (GE), email volpato.barbara69@gmail.com, PEC barbara.volpato@archiworldpec.it, Tel. 388 9531024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 10/07/2018 con provvedimento fuori udienza, e in data 20/07/2018 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 A. Piccone 16, interno 6, piano 4

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di stima è situato a Genova nel quartiere di Rivarolo.

Rivarolo si trova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest.

Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova, divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri.

L'immobile oggetto di stima si trova nella parte alta di Via A. Piccone, una strada lastricata a viabilità limitata, compresa tra via Jori e via Canepari. Non lontano c'è il Castello Foltzer, che dal 1995 è sede della biblioteca civica Cervetto.

La zona intorno a via Antonio Piccone è servita dai mezzi di linea pubblici. Sono presenti scuole e negozi, oltre a centri commerciali. Non lontano è anche l'ospedale Celesia di Rivarolo (distanza 1,9 km).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via A. Piccone 16, interno 6, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)

CONFINI

L'appartamento oggetto di stima confina (partendo da nord in senso orario): a nord con appartamento del condominio civ. 18 di Via A. Piccone, ad est distacco su Via A. Piccone, a sud distacco su Via A. Cadamosto ed a ovest distacco su cortile. Sopra c'è appartamento e sotto c'è appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	81,40 mq	101,70 mq	1,00	101,70 mq	3,00 m	4
balcone	5,68 mq	5,68 mq	0,25	1,42 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				103,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1956 al 07/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 88, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6.5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 486,76 Piano 4
Dal 07/02/2006 al 20/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 88, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 102 mq Rendita € 573,27 Piano 4
Dal 20/07/2007 al 14/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 88, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 102 mq Rendita € 573,27 Piano 4

Gli attuali intestatari catastali non corrispondono ai titolari, infatti il **** Omissis **** decedeva in Genova ab intestato il 04/01/2008 lasciando a succedere la moglie ed i 3 figli, per cui le quote sono così aggiornate **** Omissis **** 10/18, **** Omissis **** 6/18, **** Omissis **** 1/18 e **** Omissis **** 1/18

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
RIV	35	88	12	4	A3	3	6	102 mq	573,27	4		

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene pignorato è intestato al catasto fabbricati ai Sigg. **** Omissis **** proprietà per 1/4, **** Omissis **** proprietà per 1/2 e **** Omissis **** proprietà per 1/4 (vedasi All.02).

Essendo il Sig. **** Omissis **** deceduto il 04/01/2008, si rende di conseguenza necessario regolarizzare l'intestazione catastale, poichè la quota di 1/4 del defunto è in oggi in proprietà degli eredi Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis **** che diventano proprietari dell'intero per le seguenti quote **** Omissis **** 10/18, **** Omissis **** 1/18, **** Omissis **** 1/18 e Sig.ra **** Omissis **** 6/18. Per cui è necessario presentare voltura con un costo di Euro 70,00.

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

Sono state inoltre riscontrate difformità rispetto alla pianta catastale ovvero la demolizione di una parte del muro di spina portante a proseguimento della delimitazione con vano scala e la realizzazione, all'interno della camera posta nell'angolo nord-ovest, di un piccolo vano con w.c.(vedasi All.03). Per la regolarizzazione è necessario presentare un DOCFA (variazione catastale) con un costo complessivo di Euro 424,08 (Euro 50,00 per il deposito del DOCFA ed Euro 350,00 oltre a Cassa di previdenza ed IVA per le spese tecniche).

PATTI

la Sig.ra **** Omissis **** ha acquistato l'immobile in data posteriore alla separazione consensuale dal coniuge **** Omissis **** omologata dal Tribunale di Genova il 06/07/2001.

La Sig.ra **** Omissis **** acquistava l'immobile in comunione dei beni con il defunto coniuge **** Omissis **** per cui ereditava dallo stesso la quota di 3/12 con costituzione ex lege del diritto di abitazione (art. 540 c.c.) .

I Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sono proprietari della quota di 1/18 ciascuno per successione e quindi tali quote per legge sono escluse da ogni comunione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato manutentivo. L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è stato ristrutturato nel 2006.

PARTI COMUNI

Si tratta di un appartamento inserito in un condominio, e quindi all'immobile pignorato sono attribuiti mm. di proprietà generali 69,58 su 1000 totali sulle parti comuni e mm. scale 225,13 su 1999,90.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento non è soggetto a oneri reali, obbligazioni propter rem, non è gravato da servitù d'uso, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio; sulla quota di 1/4 caduta in successione per il decesso del fu **** Omissis **** si è costituito un diritto di abitazione a favore della coniuge **** Omissis **** ex art. 540 C.C. definibile come un prelegato ex lege e quindi non è necessario che venga trascritto in Conservatoria.

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est, Sud ed Ovest

Altezza interna utile: 3 mt

Str. verticali: muratura (condizioni buone)

Solai: si suppone di tipo misto con travetti prefabbricati e completamento in opera (condizioni buone)

Copertura: a terrazzo, in c.a. (condizioni buone)

Pareti esterne ed interne: muratura di mattoni pieni, coibentazione inesistente; rivestimento: intonaco di cemento (condizioni buone)

Pavimentazione interna: materiale misto: marmo e piastrelle di grès (condizioni buone)

Infissi esterni ed interni: doppia anta a battente in alluminio, protezione: persiane in alluminio; porte in legno tamburato (condizioni entrambi buone)

Scale: interne condominiali a rampe parallele in c.a. con pedate ed alzate rivestite in marmo (condizioni buone)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, riscaldamento autonomo. alimentazione metano, rete di distribuzione termosifoni in alluminio (condizioni buone).

Dotazioni condominiali: impianto idrico, elettrico, fognario, gas, citofonino, telefonico e TV; manca ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da parte di alcuni degli esecutati e da non aventi titolo opponibile alla procedura, cosicché verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1956 al 07/02/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardo Grasso	12/01/1956		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Convervatoria di Genova	30/01/1956	1611	1336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data
16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861**

Dal 07/02/2006 al 20/07/2007	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cconservatoria di Genova	14/07/2006	36488	21964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2007 al 04/01/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia Di Saronno	20/07/2007	28173	19173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	07/08/2007	35836	19851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2007 al 04/10/2018	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia Di Saronno	20/07/2007	28173	19173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	07/08/2007	35836	19851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2007 al 04/10/2018	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia Di Saronno	20/07/2007	28173	19173
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

		Conservatoria di Genova	07/08/2007	35836	19851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2008 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	17/02/2017	5123	3422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2008 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	17/02/2017	5123	3422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2008 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	17/02/2017	5123	3422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

Dal 04/01/2008 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	17/02/2017	5123	3422
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 07/08/2007
 Reg. gen. 35837 - Reg. part. 10318
 Quota: 1/1
 Importo: € 340.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 170.000,00
 Rogante: Notaio Piero Biglia di Saronno
 Data: 20/07/2007
 N° repertorio: 28174
 N° raccolta: 19174
 Note: Si precisa che tale iscrizione al decesso del fu **** Omissis **** si è trasferita agli eredi tutti e quindi sono diventati anche coobbligati i Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 07/04/2014
Reg. gen. 7932 - Reg. part. 6278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Tale formalità era trascritta contro il fu **** Omissis ****, deceduto antecedentemente al pignoramento stesso.
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/07/2014
Reg. gen. 15512 - Reg. part. 12161
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 10/11/2017
Reg. gen. 35819 - Reg. part. 25831
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima si trova nella Tavola n. 27 del P.U.C. vigente e ricade nell'ambito AC-IU (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico). Non vi sono vincoli geomorfologici, paesaggistici e monumentali (vedasi All.06).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

P.E. n° 1435/2006 - Opere interne ante 17/03/1985 - Data Prot.: 08/03/2006 - Richiedente: **** Omissis **** (vedasi All.04)

P.E. n°6735/2009 - C.A.A. (art. 21 punto 2 lett.c. - L.R. 16/08) - Data Prot.: 11/12/2009 - Richiedente: **** Omissis **** (vedasi All.05). Le opere interne indicate in tale pratica non sono mai state eseguite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto alla pratica n° 1435/2006, è stata demolita una parte del muro di spina portante disposto parallelamente al prospetto principale, la cucina è diventata una camera e nella camera situata nell'angolo nord-ovest è stato realizzato un piccolo vano con w.c.

Per la regolarizzazione è necessario presentare una SCIA per opere eseguite con sanzione di Euro 516,00 per un totale di Euro 1778,00 comprensivo di tariffa istruttoria (Euro 193,20), sanzione (Euro 516,00) e spese presentazione pratica (Euro 1000,00 più Cassa di previdenza ed IVA).

Per quanto riguarda la pratica n° 6735/09, essendo i lavori mai stati eseguiti, si comunica nella SCIA che le opere di cui sopra sono state eseguite nel 2009.

Per quanto riguarda gli impianti, non essendo stata prodotta la Dichiarazione di Conformità degli impianti, sarà necessario far redigere, da tecnico abilitato, apposita Dichiarazione di Rispondenza (DiRi) ai sensi dell'art. 7, comma 6 e art. 8, comma 3 del D.M. 37/2008, per un totale di Euro 909,48 (euro 350 per impianto elettrico più euro 200 per impianto distribuzione gas ed euro 300 per impianto di riscaldamento autonomo oltre Cassa di previdenza ed IVA).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.029,42

Importo spese straordinarie già deliberate: € 887,84

L'amministratore ha comunicato di non essere in possesso del regolamento condominiale in quanto mai consegnatole dal precedente amministratore.

I mm. generali di proprietà sono 69,58 su 1000 totali, quelli relativi alle scale sono mm. 225,13 su 1999,90 totali.

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 A. Piccone 16, interno 6, piano 4

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

L'appartamento oggetto di stima è situato a Genova nel quartiere di Rivarolo. Rivarolo si trova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova, divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri. L'immobile oggetto di stima si trova nella parte alta di Via A. Piccone, una strada lastricata a viabilità limitata, compresa tra via Jori e via Canepari. Non lontano c'è il Castello Foltzer, che dal 1995 è sede della biblioteca civica Cervetto. La zona intorno a via Antonio Piccone è servita dai mezzi di linea pubblici. Sono presenti scuole e negozi, oltre a centri commerciali. Non lontano è anche l'ospedale Celesia di Rivarolo (distanza 1,9 km).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 88, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.400,00; tale importo è comprensivo degli aggiustamenti alla stima e delle decurtazioni riportate successivamente.

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 maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

Fonti di informazione: Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova; Uffici del registro di Genova; Ufficio tecnico di Genova; banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare; Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 980,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via A. Piccone 16, interno 6, piano 4	103,12 mq	900,00 €/mq	€ 92.808,00	100,00	€ 92.808,00
Valore di stima:					€ 92.808,00
Riduzione del valore del 10%					-€ 9.280,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale					-€ 3.181,56
Totale valore di stima					€ 80.345,64

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.10%): Euro 9.280,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Euro 3.181,56

Valore di mercato ai fini della vendita all'asta (valore arrotondato immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova): **Euro 80.400,00**

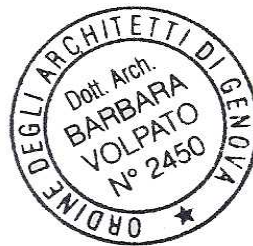
La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

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 27/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Volpato Barbara



A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Barbara Volpato".

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via A. Piccone 16, interno 6, piano 4

L'appartamento oggetto di stima è situato a Genova nel quartiere di Rivarolo. Rivarolo si trova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova, divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri. L'immobile oggetto di stima si trova nella parte alta di Via A. Piccone, una strada lastricata a viabilità limitata, compresa tra via Jori e via Canepari. Non lontano c'è il Castello Foltzer, che dal 1995 è sede della biblioteca civica Cervetto. La zona intorno a via Antonio Piccone è servita dai mezzi di linea pubblici. Sono presenti scuole e negozi, oltre a centri commerciali. Non lontano è anche l'ospedale Celesia di Rivarolo (distanza 1,9 km). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 88, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima si trova nella Tavola n. 27 del P.U.C. vigente e ricade nell'ambito AC-IU (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico). Non vi sono vincoli geomorfologici, paesaggistici e monumentali (vedasi All.06).

Valore di stima del bene: € 80.400,00 ; tale importo è comprensivo degli aggiustamenti alla stima e delle decurtazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via A. Piccone 16, interno 6, piano 4	103,12 mq	900,00 €/mq	€ 92.808,00	100,00	€ 92.808,00
				Valore lordo	€ 92.808,00
Riduzione del valore del 10%					-€ 9.280,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale					-€ 3.181,56
				Totale valore di stima	€ 80.345,64

Valore di mercato ai fini della vendita all'asta (valore arrotondato immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova): **Euro 80.400,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro.

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 792/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via A. Piccone 16, interno 6, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 88, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A3	Superfici e	103,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato manutentivo. L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è stato ristrutturato nel 2006.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di stima è situato a Genova nel quartiere di Rivarolo. Rivarolo si trova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova, divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri. L'immobile oggetto di stima si trova nella parte alta di Via A. Piccone, una strada lastricata a viabilità limitata, compresa tra via Jori e via Canepari. Non lontano c'è il Castello Foltzer, che dal 1995 è sede della biblioteca civica Cervetto. La zona intorno a via Antonio Piccone è servita dai mezzi di linea pubblici. Sono presenti scuole e negozi, oltre a centri commerciali. Non lontano è anche l'ospedale Celesia di Rivarolo (distanza 1,9 km).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da parte di alcuni degli esecutati e da non aventi titolo opponibile alla procedura., cosicchè verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.		
Valore di mercato ai fini della vendita all'asta (valore arrotondato immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova):	Euro 80.400,00		

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 07/08/2007
Reg. gen. 35837 - Reg. part. 10318
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Piero Biglia di Saronno
Data: 20/07/2007
N° repertorio: 28174
N° raccolta: 19174
Note: Si precisa che tale iscrizione al decesso del fu **** Omissis **** si è trasferita agli eredi tutti e quindi sono diventati anche coobbligati i Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 07/04/2014
Reg. gen. 7932 - Reg. part. 6278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Tale formalità era trascritta contro il fu **** Omissis ****, deceduto antecedentemente al pignoramento stesso.
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/07/2014
Reg. gen. 15512 - Reg. part. 12161
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 10/11/2017
Reg. gen. 35819 - Reg. part. 25831
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

La presente relazione modifica e sostituisce integralmente quella depositata in data 16/10/2018 n° IDBUSTA: 18900053 prot. Accettazione 201810161640069861

✓ ELENCO ALLEGATI

- **Allegato n° 01:** Verbale sopralluogo;
- **Allegato n° 02:** Pianta e Visura Catastale;
- **Allegato n° 03:** Pianta stato attuale immobile;
- **Allegato n° 04:** Pratica Edilizia n. 1435/06 Opere interne ante '85;
- **Allegato n° 05:** Pratica Edilizia n. 6735/09 Comunicazione di Avviamento Attività;
- **Allegato n° 06:** Corografia – PUC
- **Allegato n° 07:** Attestato di prestazione energetica;
- **Allegato n° 08:** Note di trascrizione;
- **Allegato n° 09:** Documentazione fotografica;
- **Allegato n° 10:** Valori minimi e massimi OMI;
- **Allegato n°11:** Prospetto della situazione contabile degli eseguiti ed ammontare delle spese ordinarie condominiali
- **Allegato n°12:** Perizia_privacy