

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 527/2018 R.E.
promossa da

CONDOMINIO VIA PIACENZA N.149
C.F. 90056850101

Avv. Barbara BUSI
Corso Mameli 64/1
16035 Rapallo (GE)
Tel. Fax 0185.1773023

avvbarbarabusi@cnfpec.it

contro

Sig.ra XXXXXX XXXXXX xxxxxxxx
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Estimatore: Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di Santa Chiara n.1 – 16128 GENOVA

TEL: +39.010.8938319 - FAX: +39.010.8932489
CELL: +39.328.3033532 - andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio GEA10_527-2018

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T.....	4
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T.....	6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T.....	7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T.....	8
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4.....	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T.....	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	12

Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	15
DEPOSITO	16
ALLEGATI.....	17
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 527/2018 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

In data 30.11.2018, il sottoscritto Ing. Andrea CHIAISO, con studio in Via di Santa Chiara n.1 - 16128 - Genova (GE), e-mail: andrea.chiaiso@ingpec.eu Tel. 328 3033532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03.12.2018 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 Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 INT.12

Appartamento distinto con il numero 12 posto al piano terzo di un condominio
Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/02/2019.
Custode delle chiavi: Sovemo

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 T

Posto Auto in cortile esterno avente dimensione di c.a. 4.00 x 2.50 [m]

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 - PIANO 4

Lastrico solare posizionato al piano quarto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che per tutti e tre i beni la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ovvero risulta presente in atti:

- Visure catastali;
- Certificato Ipotecario relativo al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Sono state effettuate autonome ispezioni ipotecarie in data 11.03.2019.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 INT.12

Tutti e tre gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXX XXXXXX xxxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via Piacenza 149 in.12
16043 - Chiavari (GE)
Nata il 09/11/1967

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

- XXXXXX XXXXXX xxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Stato civile libero in quanto divorziata.

CONFINI

Secondo quanto indicato nell'atto di provenienza

APPARTAMENTO: confina con vano scale, con corte condominiale, con appartamento interno n.3 e con appartamento interno n.11;

LASTRICO SOLARE: confina con map.600 sub.6, map.600 sub.41, mapp.600 sub.43, mapp.600 sub.5;

POSTO AUTO: confina con area di manovra, con posto auto sub.39 e con corte sub.17.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 INT.12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,97 m	3
Balcone scoperto	10,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				69,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,25 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,25 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

il posto auto esterno è delimitato da linea avente dimensioni 4.09 x 2.50

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 - PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico Solare	61,00 mq	61,00 mq	0,10	6,10 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				6,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 INT.12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 11/03/2018	XXXXXX XXXXXX xxxxxxxx nata in RUSSIA-FEDERAZIONE RUSSA il 09/11/1967 - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1878, Sub. 16 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 69 Rendita € 442,86 Piano 3

I titolari reali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 11/03/2018	XXXXXX XXXXXX xxxxxxxx nata in RUSSIA-FEDERAZIONE RUSSA il 09/11/1967 - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1878, Sub. 40 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 11 Rendita € 61,36 Piano T

I titolari reali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 - PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 11/03/2018	XXXXXX XXXXXX xxxxxxxx nata in RUSSIA-FEDERAZIONE RUSSA il 09/11/1967 - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1878, Sub. 44 Categoria L Superficie catastale 61 Piano 4

I titolari reali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 INT.12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1878	16		A3	3	3.5	69	442,86	3	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26.02.2019 ho potuto accertare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1878	40		C6	1		11	61,36	T	

Corrispondenza catastale

Corrisponde lo stato dei luoghi con la planimetria catastale.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 - PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1878	44		L		61			4	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26.02.2019 ho potuto accertare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 INT.12

L'appartamento si presenta in ottimo stato. Al momento del sopralluogo effettuato mediante abbattimento l'appartamento risultava essere arredato con mobilio (cucina, soggiorno, letto, etc.).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 T

Il bene è un posto auto scoperto

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito all'interno dell'edificio condominiale Via Piacenza n.149.

Sono parti comuni le proporzionali comproprietà dell'area su cui sorge la casa di cui l'immobile compravenduto fa parte, delle fondazioni, dei muri perimetrali, delle scale e di tutto quant'altro per legge, uso e consuetudine destinazione e regolamento di condominio è di proprietà comune ed indivisibile tra i condomini della casa stessa.

Sono specificatamente escluse dalla parti comuni i lastrici solari, locali tecnici ed aree esterne.

Dall'esame del Rendiconto Consuntivo 2017-2018 posso rilevare che all'interno n.12 risultano assegnante

TAB.A (generalì) 70.20 millesimi

TAB.B (riscaldamento) 84.70 millesimi

TAB.C (acqua) 70.20 millesimi

TAB.D (ascensore) 83.76 millesimi

TAB.E (scale) 79.59 millesimi

TAB.F (aree esterne) 26,83 millesimi

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per tutti e tre i beni nell'atto di provenienza è indicato che è presente un Regolamento di Condominio del caseggiato allegato all'atto autentico nelle firme dal Notaio Guido SANTORO di Chiavari in data 18.07.2008 n.35776 rep e n.8989 Racc. registrato a Chiavari il 28.07.2008 n.3721. Copia del regolamento è stato fornito allo scrivente anche dall'attuale amministratore di condomino.

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evidenziano Servitù, censo, livello, usi civici specifici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 INT.12

L'edificio nel quale l'appartamento è inserito al piano terzo è di recente ristrutturazione e si presenta negli spazi comuni in buono stato.

L'esposizione dell'appartamento è Nord-Ovest con ampie vetrate.

L'altezza utile interna è di circa 2.98 [m],

La struttura verticale dell'edificio è in cls, i solai sono in cemento armato.

La copertura dell'edificio è piana e sono presenti lastrici solari di proprietà esclusiva.

Pareti esterne ed interne sono intonacate al civile in buono stato generale con inserti in piastrelle.

Il pavimento interno dell'appartamento è rivestito in parquet ad esclusione del bagno ove sono posate piastrelle.

Le porte interne sono di recente posa in legno. Le finestre sono in alluminio in buono stato.

L'impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti è del tipo sottotraccia di recente costruzione, non è stato tuttavia reperito il certificato di conformità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PIACENZA 149 T

Posto auto scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Al momento del sopralluogo effettuato mediante accesso forzoso, l'immobile si presentava libero da persone e completamente arredato (mobili e suppellettili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali di seguito indicate si riferiscono a tutti e tre gli immobili

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1998 al 19/01/2000	ENEL SPA proprietario intero Codice Fiscale/P.IVA: 00811720580	Proprietario al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/10/1999 al 27/04/2001	SEI Spa proprietario intero Codice Fiscale/P.IVA: 04478061007	Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAMPASSO Alberto Vladimiro	29/10/1999	39935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di CHIAVARI	19/01/2000	391	305
	IMMOBILIARE RIO NUOVO SPA	Conferimento in Società			

Dal 27/04/2001 al 03/12/2002	Codice Fiscale/P.IVA: 06197451005	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		CAMPASSO Alberto Vladimiro	27/04/2001	46904		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria di Chiavari	17/05/2001	4273	3409		
Dal 03/12/2002 al 03/07/2003	IMMOBILIARE RIO NUOVO SPA Codice Fiscale/P.IVA: 01548230588	Fusione Società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		CAMPASSO Alberto Vladimiro	03/12/2002	53416		
		Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Conservatoria di Chiavari	28/12/2002	14099	11404		
Dal 03/07/2003 al 15/09/2008	IMMOBILIARE FUTURA SRL Codice Fiscale/P.IVA: 01389910991	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		SANTORO Guido	03/07/2003	31069	6210	
		Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Conservatoria di Chiavari	09/07/2003	7817	5922		
Dal 15/09/2008	XXXXXX XXXXXX xxxxxxx, proprietario intero Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di Acquisto				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		SANTORO Guido	15/09/2008	35864	9053	
		Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Conservatoria di Chiavari	03/10/2008	10062	7794		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIAVARI aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione Garanzia Mutuo

Iscritto a Chiavari il 09/07/2003

Reg. gen. 7818 - Reg. part. 1212

Quota: intero

Importo: € 6.400.000,00

A favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure

Contro Immobiliare Futura Srl

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 3.200.000,00

Spese: € 3.200.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %

Rogante: Guido SANTORO

Data: 03/07/2003

N° repertorio: 31070

N° raccolta: 6211

Note: L'ipoteca è stata fatta dal costruttore e si riferisce all'immobile nell'originaria consistenza prima dell'intervento di ristrutturazione (D7 - foglio 11, part.600) + (D7 - foglio 11, particella 1195, sub.1).

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento

Trascritto a Chiavari il 10/07/2019

Reg. gen. 6686 - Reg. part. 5296

Quota: intero

A favore di Condominio Via Piacenza n.149

Contro XXXXXX XXXXXX xxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Note: Note: il pignoramento si trascrive sino alla somma di euro 18.051,28 oltre successivi interessi maturandi e spese

Annotazioni a iscrizioni

Frazionamento in Quota

Iscritto a Chiavari il 01/09/2008

Reg. gen. 8853 - Reg. part. 852

Quota: intero

A favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure

Contro Immobiliare Futura Srl

Formalità a carico dell'acquirente

Note: L'originaria ipoteca gravante su tutto l'immobile è stata frazionata in quote. Vengono identificate n.2 unità negoziali, la prima di n.1 immobili e la seconda di n.13 immobili. L'immobile A3 foglio 11, particella 600, subalterno n.16 ovvero l'abitazione interno n.12 piano 3 viene identificata come immobile n.13. Nel

campo "ulteriori informazioni" viene indicato che all'unità negoziale n.1 corrisponde la quota di mutuo n.1 e che all'unità negoziale n.2 corrisponde la quota di mutuo n.2.

Frazionamento in Quota

Iscritto a Chiavari il 24/10/2008

Reg. gen. 10869 - Reg. part. 1053

Quota: intero

A favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure

Contro Immobiliare Futura Srl

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In questa annotazione si precisa che la quota n.2 dell'ipoteca (già) frazionata con atto Notaio Guido SANTORO del 18.07.2008 repertorio n.35.775 e Raccolta n.8.988 registrato a Chiavari il 28.07.2008 n.3719 ed annotato il 01.09.2008 reg.gen. 8853/8854 e reg. part. 852/853 è stata ulteriormente frazionata in n.3 quote.

Nello specifico l'unità negoziale n.2 è costituita dai beni oggetto di pignoramento nello specifico NECU foglio 11 - part.600 - sub.16, 44, 40. Relativamente all'unità negoziale n.2 (di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte) viene assegnata una linea capitale di € 300.000,00 e valore di Ipoteca di € 600.000,00.

Si desidera specificare che dall'ispezione ipotecaria autonoma effettuata dallo scrivente in data 11.03.2019 sull'immobile nell'odierno riferimento catastale ovvero NECU Chiavari - fg.11, part.1878, sub.16 non viene rilevata l'iscrizione dell'ipoteca volontaria iscritta il 09.07.2003 (su tutto l'edificio) frazionata poi in data 01.09.2008 e quindi in data 24.10.2008 alla consistenza di € 300.000,00 che è stato accollato dall'odierna eseguita nell'atto di acquisto con il quale ha trasferito l'immobile oggetto di pignoramento.

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.

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio già di proprietà ENEL che nell'originaria consistenza è stato iniziato anteriormente al 01.09.1967.

Successivamente sono state rilasciate dal Comune le seguenti Concessioni Edilizie.

- ✓ Concessione edilizia del 16.005.1967 n.28482 per la costruzione di un nuovo edificio per la sede di Zona Enel in Via Piacenza;
- ✓ Autorizzazione edilizia del 31.07.1969 n.7359/lb/1b per la costruzione di cabina elettrica;
- ✓ Concessione in sanatoria n.986/1351 e 896/9104 del 20.04.1999 per la difformità alla concessione del 16.05.1967 n.2842;
- ✓ Licenza di abitabilità/agibilità del 12.05.1972 in relazione alla concessione edilizia del 16.05.1976 n.28482;

Sono state poi presentate al Comune le seguenti pratiche:

- ✓ DIA Pratica n.2005/142 prot. 2005/15803 per lavori di ristrutturazione;
- ✓ DIA Variante presentata il 01.06.2006
- ✓ DIA Variante presentata il 17.10.2007.
Ciò premesso ho quindi provveduto ad estrarre copia della parte di interesse dell'ultima variante del 17.10.2007 per allegarla al presente elaborato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Tra la documentazione presente in comune non ho reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti anche se gli stessi si presentano di recente costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **BENE N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12
Appartamento distinto con il numero 12 posto al piano terzo di un condominio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1878, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 199.093,75**
- **BENE N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T
Posto Auto in cortile esterno avente dimensione di c.a. 4.00 x 2.50 [m]
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1878, Sub. 40, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 17.600,00**
- **BENE N° 3** - Lastrico solare ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4
Lastrico solare posizionato al piano quarto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1878, Sub. 44, Categoria L
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 17.537,50**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita in	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12	69,25 mq	2.875,00 €/mq	€ 199.093,75	100,00	€ 199.093,75
Bene N° 2 - Posto auto Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T	11,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 17.600,00	100,00	€ 17.600,00
Bene N° 3 - Lastrico solare Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4	6,10 mq	2.875,00 €/mq	€ 17.537,50	100,00	€ 17.537,50
VALORE DI STIMA:					€ 234.231,25

Ai Valori come sopra determinati occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio, ottenendo così il computo seguente: Valore del deprezzamento pari al 15% pari a € 35.134,68.

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito dall'abitazione e annesso giardino un prezzo base d'asta di **€ 199.000,00** (centonovantanovemilannovantanove,00).

DEPOSITO

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 16/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Chiaiso Andrea

ALLEGATI

1. Perizia in formato privacy
2. Documentazione catastale
 - a. Visura NECU Bene n.1
 - b. Visura NECU Bene n.2
 - c. Visura NECU Bene n.3
3. Planimetria catastale
 - a. Planimetria Bene n.1
 - b. Planimetria Bene n.3
4. Atto di provenienza
5. Documentazione fotografica
6. Ispezioni ipotecarie
 - a. Ispezione su Soggetto
 - b. Ispezione su Immobile - Foglio 11 - Particella 600 - Subalterno 16
 - c. Ispezione su Immobile - Foglio 11 - Particella 1878 - Subalterno 16
 - d. Ispezione su Immobile - Foglio 11 - Particella 1878 - Subalterno 40
 - e. Ispezione su Immobile - Foglio 11 - Particella 1878 - Subalterno 40

~~7. Relazione Notarile~~

8. Estratto di Mappa
9. Accesso comune
 - a. Accesso Comune – titoli
 - b. Accesso Comune - planimetria
10. Nota di trascrizione pignoramento
11. Richiesta agenzia entrate e risposta
12. Certificato Energetico
13. Documentazione da Amministrazione Condominiale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12
Appartamento distinto con il numero 12 posto al piano terzo di un condominio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1878, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T
Posto Auto in cortile esterno avente dimensione di c.a. 4.00 x 2.50 [m]
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1878, Sub. 40, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4
Lastrico solare posizionato al piano quarto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1878, Sub. 44, Categoria L
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 199.000,00

NOTA: il valore come sopra determinato tiene già conto della riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE 527/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 int.12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Intero
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1878, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	69,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottimo stato. Al momento del sopralluogo effettuato mediante abbattimento l'appartamento risultava essere arredato con mobilio (cucina, soggiorno, letto, etc.).		
Descrizione:	Appartamento distinto con il numero 12 posto al piano terzo di un condominio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Intero
Tipologia immobile:	Posto Auto Scoperto Identificato al catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1878, Sub. 40, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	il bene è un posto auto scoperto		
Descrizione:	Posto Auto in cortile esterno avente dimensione di c.a. 4.00 x 2.50 [m]		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - Via Piacenza 149 - piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Intero
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1878, Sub. 44, Categoria L	Superficie	6,10 mq
Descrizione:	Lastrico solare posizionato al piano quarto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Per tutti e tre i beni oggetto della presente procedura

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento

Trascritto a Chiavari il 10/07/2019

Reg. gen. 6686 - Reg. part. 5296

Quota: intero

A favore di Condominio Via Piacenza n.149

Contro XXXXXX XXXXXX xxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Note: Note: il pignoramento si trascrive sino alla somma di euro 18.051,28 oltre successivi interessi maturandi e spese

ATTENZIONE: si desidera precisare al Giudice precisare che, come già indicato nella perizia, dall'ispezione ipotecaria autonoma effettuata dallo scrivente in data 11.03.2019 sull'immobile nell'odierno riferimento catastale ovvero NECU Chiavari - fg.11, part.1878, sub.16 non viene rilevata l'iscrizione dell'ipoteca volontaria iscritta il 09.07.2003 (su tutto l'edificio) frazionata poi in data 01.09.2008 e quindi in data 24.10.2008 alla consistenza di € 300.000,00 che è stato accollato dall'odierna eseguita nell'atto di acquisto con il quale ha trasferito l'immobile oggetto di pignoramento.

Agli Atti è presente avviso ai creditori ex.art.498 cps nei confronti del Banco Popolare Cooperativa Spa quale incorporante il Banco di Chiavari e della Riviera Ligure p.i. 09722490969 che ha iscritto Ipoteca Volontaria a garanzia di un mutuo fondiario per complessivi € 600.000,00.

Tale ipoteca deriva originariamente da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione Garanzia Mutuo - Iscritta a Chiavari il 09/07/2003 - Reg. gen. 7818 - Reg. part. 1212 successivamente Frazionata.

Al momento della redazione della Perizia la Banca citata in epigrafe non risulta abbia depositato intervento.