
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Patti	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22



Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2019 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 89.200,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.800,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, interno 17, piano 8.....	33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, piano Primo.....	33



INCARICO

In data 04/03/2019, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2019 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 Delle Ginestre, edificio 45, interno 17, piano 8 (Coord. Geografiche: 44°25'31N; 8°56'43E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, piano Primo (Coord. Geografiche: 44°25'31N; 8°56'43E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, interno 17, piano 8

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto all'ottavo piano di un condominio suddiviso in tre accessi, civ. 41, 43 e 45, nello specifico il civ.45 è composto in totale da 20 unità immobiliari.

Il fabbricato è sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa.

La località si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere discrete possibilità di parcheggio.

Il condominio è composto in totale da dieci piani fuori terra, il piano di copertura è destinato a terrazzi degli appartamenti ubicati al piano sottostante e a zone condominiali, ad alcuni appartamenti dei piani terreno, primo, secondo e terzo sono annesse porzioni di giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto il proprietario è una persona fisica.

In data 02 aprile 2019 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come si evince dal certificato di stato libero richiesto all'Ufficio Demografico del Comune di Genova (ALL.N) il proprietario dell'immobile risulta di stato libero, in quanto celibe.

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord-est: muri perimetrali su Via Delle Ginestre;
- sud-est: muri perimetrali su distacco;
- sud-ovest: muri perimetrali su distacco;
- nord-ovest: muri di confine verso vano scala condominiale e altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	3,00 m	Ottavo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	Ottavo
Totale superficie convenzionale:				113,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna di m 3,00 e risulta composto da:

- Ingresso sup.netta = 8,30mq
- Camera 1 sup.netta = 12,10mq
- Camera 2 sup.netta = 17,50mq
- Camera 3 sup.netta = 12,40mq
- Soggiorno sup.netta = 19,70mq
- Bagno sup.netta = 6,70mq
- Cucina sup.netta = 10,50mq
- Ripostiglio sup.netta = 2,60mq
- Corridoio sup.netta = 4,20mq
- Balconi sup.netta = 5,00mq

L'immobile nel complesso ha un triplo affaccio, a nord-est su Via Delle Ginestre, a sud-est e a sud-ovest su distacco verso altre proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 504, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 721,75 Piano 8
Dal 09/04/2005 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 504, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 721,75 Piano 8
Dal 03/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 504, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 721,75 Piano 8
Dal 09/11/2015 al 17/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 504, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 721,75 Piano 8

La data del 17/05/2019 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 4 maggio 2018 lasciando il diritto reale vitalizio di abitazione sull'immobile.

Non si riscontrano altre incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 451
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 452
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 524
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 525
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 526
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 527
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 528

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	504	55	5	A3	5	6,5	113 mq	721,75 €	8	



Corrispondenza catastale

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

Non si riscontrano incongruenze planimetriche interne tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 02/04/2019 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 21/08/1967 (ALL.E).

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto all'ottavo piano del condominio civ. 45 di Via Delle Ginestre, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da:

- un ampio ingresso cieco dal quale si ha accesso al vano cucina dotato di doppio serramento esterno e piccolo balcone e al soggiorno provvisto anch'esso di doppio serramento e balcone;
- un corridoio sul quale affacciano tutti gli altri vani dell'appartamento: tre camere, un bagno e un ripostiglio.

L'immobile ha una tripla esposizione, il soggiorno e due camere sono esposte a nord-est su Via Delle Ginestre, una camera a sud-est su distacco e il bagno e la cucina sud-ovest verso un'area verde.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in alluminio, vetro doppio con avvolgibili in pvc, i serramenti del soggiorno e del bagno sono in legno verniciato di bianco - condizioni mediocri;
- Porta d'ingresso: porta blindata - condizioni discrete;
- Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco, con pannello cieco o in vetro - condizioni mediocri;
- Bagno principale: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni mediocri;
- Pavimenti principali: in marmo e in graniglia di marmo - condizioni buone;
- Pareti e soffitti: soffitti in tinta, pareti dei vani principali rivestite con carta da parati - condizioni mediocri;
- Balconi: pavimenti in piastrelle rettangolari di gres rosso, ringhiera di recinzione in ferro verniciato - condizioni discrete.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;



- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche;
- produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, è presente uno Scaldabagno a gas "Rinnai infinity 16", installato a parete nel balcone;
- condizionamento: assente.

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni discrete/mediocri, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

I materiali e le dotazioni risultano in uno stato sufficiente di manutenzione, gli infissi esterni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti appaiono datati, ma in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il caseggiato di Via Delle Ginestre 45 si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

Il condominio è composto da tre civici, 41, 43 e 45, dotati di tre ingressi separati, il portone, in buone condizioni, è in alluminio e provvisto di impianto citofonico.

L'androne del caseggiato presenta pavimentazione in marmo, pareti rivestite da pannelli in marmo e soffitti tinteggiati.

Una rampa di scale composta da quattro gradini rivestiti in marmo, separa l'ingresso dal pianerottolo di collegamento all'ascensore e al vano scala.

Il vano scala, provvisto di serramenti esterni, è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli con pavimentazione in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera di ferro.

Il condominio è provvisto di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: mattoni;
- solai: laterocemento;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: in muratura;
- copertura: piana calpestabile;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, scala in muratura, ringhiera in ferro, pedate, alzate e pavimenti rivestiti in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dall'esecutato, ma 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 31/03/1969 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Gazzone	31/03/1969	9030/3799	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/03/1969		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	14/04/1969	6484	
Dal 09/04/2005 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Successione - pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fusaro Andrea	09/04/2005	30920	15921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/01/2006		1132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	21/12/2005	10733	
Dal 03/02/2006 al 04/05/2018	**** Omissis ****	Accettazione dei legati di cui all'art. 540, II comma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fusaro Andrea	03/02/2006	31287/16212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	23/02/2006		5426		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	13/02/2006	1193	

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.

In data 4 maggio 2018 la sig.ra **** Omissis **** è deceduta a Genova.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Genova il 15/03/2010
 Reg. gen. 8483 - Reg. part. 1603
 Importo: € 510.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 74.000,00
 Percentuale interessi: 7,56 %
 Rogante: Notaio Guglielmoni Andrea
 Data: 12/03/2010
 N° repertorio: 11232/3182
 Note: Debitore non datore: **** Omissis ****. Finanziamento concesso a titolo di prestito vitalizio ipotecario alla signora **** Omissis **** (durata anni 30).
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Iscrizione a ruolo
 Iscritto a Genova il 02/12/2016
 Reg. gen. 36207 - Reg. part. 6130
 Importo: € 57.161,98
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 28.580,99
 Data: 01/12/2016
 N° repertorio: 3604/4816



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 31/01/2019

Reg. gen. 3041 - Reg. part. 2304

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Domande giudiziali ed altre trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso: nessuno.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno (ALL.G), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio molto bassa/bassa" per il rischio geologico e nella classe "bassa/elevata" per la suscettività al dissesto.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

PROGETTO (ALL.C)

In data 23/01/1962 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole alla lottizzazione dell'area di Via Delle Ginestre.

In data 12/04/1965 è stata concessa licenza edilizia con protocollo n. 179/65.



ABITABILITA'(ALL.C.1)

L'immobile viene dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova n. 1989, in data 20/10/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste 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.

La planimetria catastale presentata in data 21/08/1967, corrispondente alla fine dei lavori di costruzione del caseggiato risulta pienamente conforme allo stato attuale dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano essere stati fatti recenti adeguamenti e/o modifiche. Tali impianti risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene quindi, necessario effettuarne una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni.

Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 2.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dalla sottoscritta, come da quesito peritale, in data 21/05/2019 con validità fino al 21/05/2029:

- l'immobile ricade in classe energetica: D.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.795,45

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.197,77

Importo spese straordinarie già deliberate: € 966,75



Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio, in data 21/05/2019 e regolamento condominiale (ALL.M).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, piano Primo

DESCRIZIONE

Trattasi di locale ad uso cantina sito al primo piano (secondo fuori terra) del caseggiato distinto con il civico numero 45 di Via Delle Ginestre.

Il bene è localizzato nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale.

Nello specifico la cantina è distinta con il numero 20.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto il proprietario è una persona fisica.

In data 02 aprile 2019 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come si evince dal certificato di stato libero richiesto all'Ufficio Demografico del Comune di Genova (ALL.N) il proprietario dell'immobile risulta di stato libero, in quanto celibe.

CONFINI



L'immobile confina con: corridoio di accesso alle cantine, cantina numero 21, appartamento interno 2 del civico 43, cantina numero 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna di m 3,00 e risulta composto da un unico vano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 504, Sub. 78, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 24,79 Piano 1
Dal 09/04/2005 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 504, Sub. 78, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 24,79 Piano 1
Dal 03/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 504, Sub. 78, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 24,79 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 17/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 504, Sub. 78, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 7 mq Rendita € 24,79 Piano 1



La data del 17/05/2019 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 4 maggio 2018 lasciando il diritto reale vitalizio di abitazione sull'immobile.

Non si riscontrano altre incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 451

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 452

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 524

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 525

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 526

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 527

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 19 - Particella 528

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	32	504	78	5	C2	5	5	7 mq	24,79 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Non si riscontrano incongruenze planimetriche interne tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 02/04/2019 (ALL.H) e la planimetria catastale (ALL.E).

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è composto da un unico vano di 6mq con pavimentazione di piastrelle rettangolari di gres rosso e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.



Nel complesso il locale si presenta in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto è posto al primo piano del caseggiato di Via Delle Ginestre 45, raggiungibile per mezzo di ascensore condominiale e corridoio di distribuzione in condivisione con le altre cantine.

Nel complesso il condominio si trova in discreto stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: mattoni;
- solai: laterocemento;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: in muratura;
- copertura: piana calpestabile;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, scala in muratura, ringhiera in ferro, pedate, alzate e pavimenti rivestiti in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato, ma 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 31/03/1969 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Gazzone	31/03/1969	9030/3799	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/03/1969		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	14/04/1969	6484	
Dal 09/04/2005 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Successione - pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fusaro Andrea	09/04/2005	30920	15921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/01/2006		1132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	21/12/2005	10733			
Dal 03/02/2006 al 04/05/2018	**** Omissis ****	Accettazione dei legati di cui all'art. 540, II comma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fusaro Andrea	03/02/2006	31287/16212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/02/2006		5426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	13/02/2006	1193			

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.

In data 4 maggio 2018 la sig.ra **** Omissis **** è deceduta a Genova.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Genova il 15/03/2010
Reg. gen. 8483 - Reg. part. 1603
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.000,00
Percentuale interessi: 7,56 %
Rogante: Notaio Guglielmoni Andrea
Data: 12/03/2010
N° repertorio: 11232/3182
Note: Debitore non datore: **** Omissis ****. Finanziamento concesso a titolo di prestito vitalizio ipotecario alla signora **** Omissis **** (durata anni 30).
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Iscrizione a ruolo
Iscritto a Genova il 02/12/2016
Reg. gen. 36207 - Reg. part. 6130
Importo: € 57.161,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.580,99
Data: 01/12/2016
N° repertorio: 3604/4816

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 31/01/2019
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 2304
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Domande giudiziali ed altre trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso: nessuno.

NORMATIVA URBANISTICA



La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno (ALL.G), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio molto bassa/bassa" per il rischio geologico e nella classe "bassa/elevata" per la suscettività al dissesto.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

PROGETTO (ALL.C)

In data 23/01/1962 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole alla lottizzazione dell'area di Via Delle Ginestre.

In data 12/04/1965 è stata concessa licenza edilizia con protocollo n. 179/65.

ABITABILITA'(ALL.C.1)

L'immobile viene dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova n. 1989, in data 20/10/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste 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.

La planimetria catastale presentata in data 21/08/1967, corrispondente alla fine dei lavori di costruzione del caseggiato risulta pienamente conforme allo stato attuale del bene oggetto della presente relazione di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 29,98

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 129,02

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio, in data 21/05/2019 e regolamento condominiale (ALL.M).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, interno 17, piano 8

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto all'ottavo piano di un condominio suddiviso in tre accessi, civ. 41, 43 e 45, nello specifico il civ.45 è composto in totale da 20 unità immobiliari. Il fabbricato è sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere discrete possibilità di parcheggio. Il condominio è composto in totale da dieci piani fuori terra, il piano di copertura è destinato a terrazzi degli appartamenti ubicati al piano sottostante e a zone condominiali, ad alcuni appartamenti dei piani terreno, primo, secondo e terzo sono annesse porzioni di giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 504, Sub. 55, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 89.200,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento;
- prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le eventuali regolarizzazioni.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Valori - min/max - (ALL.L):

- OMI (2018 - II° semestre) --> €/mq 840 - €/mq 1.250;
- Osservatorio FIAIP (2017) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.581 - €/mq 1.767 ; (In buono stato) €/mq 1.395 €/mq - 1.581 ; (Da ristrutturare) €/mq 1.163 - €/mq 1.395;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.100

Tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato, ma delle mediocri condizioni dell'appartamento lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare, al valore medio di €/mq 1.211,00, un coefficiente riduttivo pari al 30%:
 $\text{mq } 113,25 \times \text{€/mq } 847,70 = \text{€ } 96.002,00$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95)



per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:
€ 96.002,00 x 0,95 = € 91.201,90

A tale valore si decurtano le seguenti spese:

- € 2.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti)

Pertanto: € 91.201,90 - € 2.000,00 = € 89.201,90 che si arrotonda a € 89.200,00 (ottantanovemiladuecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, interno 17, piano 8	113,25 mq	787,65 €/mq	€ 89.201,90	100,00%	€ 89.200,00
Valore di stima:					€ 89.200,00

Valore di stima: € 89.200,00

Valore finale di stima: € 89.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, piano Primo
Trattasi di locale ad uso cantina sito al primo piano (secondo fuori terra) del caseggiato distinto con il civico numero 45 di Via Delle Ginestre. Il bene è localizzato nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale. Nello specifico la cantina è distinta con il numero 20.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 504, Sub. 78, Zc. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.800,00
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:
 - prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento;
 - prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
 - superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le eventuali regolarizzazioni.

Valori - min/max - (ALL.L):



- OMI (2018 - II° semestre) --> €/mq 580 - €/mq 900;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.000

Tenuto conto delle discrete condizioni del bene, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare una media tra i suddetti valori pari a €/mq 870,00:
mq 7,00 x €/mq 870,00 = € 6.090,00

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:
€ 6.090,00 x 0,95 = € 5.785,50 che si arrotonda a € 5.800,00 (cinquemilaottocento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, piano Primo	7,00 mq	826,50 €/mq	€ 5.785,50	100,00%	€ 5.800,00
Valore di stima:					€ 5.800,00

Valore di stima: € 5.800,00

Valore finale di stima: € 5.800,00

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 21/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A



- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL.C
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.C1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.L - Quotazioni OMI-FIAIP
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.M - Documentazione condominiale
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.N - Anagrafica
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL.O - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALL.P - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, interno 17, piano 8
Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto all'ottavo piano di un condominio suddiviso in tre accessi, civ. 41, 43 e 45, nello specifico il civ.45 è composto in totale da 20 unità immobiliari. Il fabbricato è sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere discrete possibilità di parcheggio. Il condominio è composto in totale da dieci piani fuori terra, il piano di copertura è destinato a terrazzi degli appartamenti ubicati al piano sottostante e a zone condominiali, ad alcuni appartamenti dei piani terreno, primo, secondo e terzo sono annesse porzioni di giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 504, Sub. 55, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno (ALL.G), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio molto bassa/bassa" per il rischio geologico e nella classe "bassa/elevata" per la suscettività al dissesto. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

Prezzo base d'asta: € 89.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, piano Primo
Trattasi di locale ad uso cantina sito al primo piano (secondo fuori terra) del caseggiato distinto con il civico numero 45 di Via Delle Ginestre. Il bene è localizzato nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale. Nello specifico la cantina è distinta con il numero 20. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 504, Sub. 78, Zc. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU



(Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno (ALL.G), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio molto bassa/bassa" per il rischio geologico e nella classe "bassa/elevata" per la suscettività al dissesto. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

Prezzo base d'asta: € 5.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, interno 17, piano 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 504, Sub. 55, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	113,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto all'ottavo piano del condominio civ. 45 di Via Delle Ginestre, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da: - un ampio ingresso cieco dal quale si ha accesso al vano cucina dotato di doppio serramento esterno e piccolo balcone e al soggiorno provvisto anch'esso di doppio serramento e balcone; - un corridoio sul quale affacciano tutti gli altri vani dell'appartamento: tre camere, un bagno e un ripostiglio. L'immobile ha una tripla esposizione, il soggiorno e due camere sono esposte a nord-est su Via Delle Ginestre, una camera a sud-est su distacco e il bagno e la cucina sud-ovest verso un'area verde. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in alluminio, vetro doppio con avvolgibili in pvc, i serramenti del soggiorno e del bagno sono in legno verniciato di bianco - condizioni mediocri; - Porta d'ingresso: porta blindata - condizioni discrete; - Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco, con pannello cieco o in vetro - condizioni mediocri; - Bagno principale: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni mediocri; - Pavimenti principali: in marmo e in graniglia di marmo - condizioni buone; - Pareti e soffitti: soffitti in tinta, pareti dei vani principali rivestite con carta da parati - condizioni mediocri; - Balconi: pavimenti in piastrelle rettangolari di gres rosso, ringhiera di recinzione in ferro verniciato - condizioni discrete. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche; - produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, è presente uno Scaldabagno a gas "Rinnai infinity 16", installato a parete nel balcone; - condizionamento: assente. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni discrete/mediocri, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali e le dotazioni risultano in uno stato sufficiente di manutenzione, gli infissi esterni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti appaiono datati, ma in un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto all'ottavo piano di un condominio suddiviso in tre accessi, civ. 41, 43 e 45, nello specifico il civ.45 è composto in totale da 20 unità immobiliari. Il fabbricato è sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere discrete possibilità di parcheggio. Il condominio è composto in totale da dieci piani fuori terra, il piano di copertura è destinato a terrazzi degli appartamenti ubicati al piano sottostante e a zone condominiali, ad alcuni appartamenti dei piani terreno, primo, secondo e terzo sono annesse porzioni di giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.800,00

Bene N° 2 - Cantina	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Delle Ginestre, edificio 45, piano Primo



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 504, Sub. 78, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è composto da un unico vano di 6mq con pavimentazione di piastrelle rettangolari di gres rosso e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Nel complesso il locale si presenta in un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di locale ad uso cantina sito al primo piano (secondo fuori terra) del caseggiato distinto con il civico numero 45 di Via Delle Ginestre. Il bene è localizzato nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale. Nello specifico la cantina è distinta con il numero 20.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato, ma 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.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLE GINESTRE, EDIFICIO 45, INTERNO 17, PIANO 8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Genova il 15/03/2010
Reg. gen. 8483 - Reg. part. 1603
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.000,00
Percentuale interessi: 7,56 %
Rogante: Notaio Guglielmoni Andrea
Data: 12/03/2010
N° repertorio: 11232/3182
Note: Debitore non datore: **** Omissis ****. Finanziamento concesso a titolo di prestito vitalizio ipotecario alla signora **** Omissis **** (durata anni 30).
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Iscrizione a ruolo
Iscritto a Genova il 02/12/2016
Reg. gen. 36207 - Reg. part. 6130
Importo: € 57.161,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.580,99
Data: 01/12/2016
N° repertorio: 3604/4816

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 31/01/2019
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 2304
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DELLE GINESTRE, EDIFICIO 45, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Genova il 15/03/2010



Reg. gen. 8483 - Reg. part. 1603

Importo: € 510.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 74.000,00

Percentuale interessi: 7,56 %

Rogante: Notaio Guglielmoni Andrea

Data: 12/03/2010

N° repertorio: 11232/3182

Note: Debitore non datore: **** Omissis ****. Finanziamento concesso a titolo di prestito vitalizio ipotecario alla signora **** Omissis **** (durata anni 30).

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Iscrizione a ruolo

Iscritto a Genova il 02/12/2016

Reg. gen. 36207 - Reg. part. 6130

Importo: € 57.161,98

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.580,99

Data: 01/12/2016

N° repertorio: 3604/4816

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 31/01/2019

Reg. gen. 3041 - Reg. part. 2304

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

