
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pozzolini Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 857/2011 del R.G.E.

promossa da

BANCA CARIGE S.P.A.

Codice fiscale: 03285880104

CONDOMINIO IN GENOVA VIA MARINA DI ROBILANT N.11

Codice fiscale: 80069970103

contro

Codice fiscale: 02767100205

Nato a Cantimello (CZ) il 10/01/1968

CASAPRIMO S.p.A.

Codice fiscale: 02767100205

Nato a Cantimello (CZ) il 10/01/1968



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 857/2011 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.496,85	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 01/10/2015, il sottoscritto Arch. Pozzolini Enrico, con studio in Via Luccoli, 14/9 - 16123 - Genova (GE), email enrico.pozzolini@gmail.com, PEC enrico.pozzolini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2015 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 Marina Di Robilant, edificio civ. n° 11, scala A, interno 11, piano 4° (Coord. Geografiche: Long. 8.96468014 Latit.44.40952573)

DESCRIZIONE

Appartamento segnato con l'interno numero undici (n.11) della scala A del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinta con il numero undici (n.11) di Via Marina Di Robilant e con il civico numero due (n.2) di Salita Vecchia Del Monte.

Posto al quarto piano riferito a Via Marina Di Robilant ed al secondo piano rispetto a Salita Vecchia Del Monte, è composto di ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere, cucina, piccola dispensa, bagno e due piccoli balconi.

Ubicazione Degli Immobili (Allegati 2.0)

L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, Municipio III - BASSA VALBISAGNO, nel quartiere di San Fruttuoso. La zona è residenziale semicentrale di tipo economico, interessata solo da traffico locale e con parcheggi scarsi.

Si trova in posizione baricentrica tra le aree verdi di Villa Imperiale e del Santuario Nostra Signora Del Monte con il Bosco Dei Frati.

Collegamenti

Per i servizi di prima necessità e per i mezzi pubblici occorre riferirsi alla parte bassa della Via, a Via Torti, Via Manuzio e Terralba. La stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 2 chilometri; lo svincolo autostradale di Genova Est dista circa 4 chilometri; il centro città (Piazza De Ferrari) 4,7 chilometri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Marina Di Robilant, edificio civ. n° 11, scala A, interno 11, piano 4°



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Le operazioni di controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. sono state effettuate immediatamente dopo il giuramento in data 28/11/2015 e della complessità delle relative osservazioni è stata data la prima segnalazione al G.E. in data 03/12/2015 (risposta con provvedimento in data 05/01/2016) e successiva seconda segnalazione in data 12/01/2016 inerente anche le difficoltà nell'accesso fraposte dal debitore (risposta con provvedimento in data 15/01/2016).

Dopo il periodo di sospensione della procedura, dal relativo provvedimento ex art. 624 bis del 02/02/2016, alla fissazione di data dell'udienza ex art. 569 e contestuale conferma del sottoscritto quale esperto stimatore, in conformità del nuovo quesito, sono stati effettuati tutti gli ulteriori controlli richiesti dal G.E. quali: la completezza ex art. 567, delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, c.2 c.p.c., agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.; della presenza di altro atto di pignoramento gravante sul medesimo compendio immobiliare.

Di tutte le risultanze dei controlli è stata data ulteriore segnalazione al G.E. in data 02/03/2019.

Le tre segnalazioni oltre ad essere inserite tra i documenti della procedura nel Polisweb P.C.T. sono allegate alla presente relazione (Allegati 1.0).

TITOLARITÀ

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

- **CANTIANO**
Codice fiscale: ()
Nato a Cantiano il ()

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **CANTIANO**
Codice fiscale: ()
Nato/a il ()

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

- **CANTIANO** (Proprietà 3/4)
- **CANTIANO** (Proprietà 1/4)

CONFINI

L'immobile confina:

- a Est con l'appartamento interno 12 della stessa scala e con il cortile condominiale;
- a Sud con l'appartamento interno 10 della stessa scala;
- a Ovest con spiazzo condominiale verso via Marina di Robilant tramite muro perimetrale;



- a Nord con l'appartamento interno 11 della scala B dello stesso civico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,70 mq	83,20 mq	1,00	83,20 mq	3,05 m	4
Balcone scoperto (n°2)	1,60 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,14	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento segnato con l'interno numero undici (n.11) della scala A del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinta con il numero undici (n.11) di Via Marina Di Robilant e con il civico numero due (n.2) di Salita Vecchia Del Monte. E' posto al quarto piano con ascensore riferito a Via Marina Di Robilant ed al secondo piano rispetto a Salita Vecchia Del Monte, è composto di ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere, cucina, piccola dispensa, bagno e due piccoli balconi; l'altezza interna dell'appartamento è pari a metri 3,05.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/08/2016	1 CA Proprietà per 1/2 nata 1/2	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 245, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani
Dal 11/08/2016 al 01/03/2019	1 CA Proprietà per 1/4 1/4	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 245, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 91 m ² , Totale escluse aree scoperte: 90 m ² Rendita € 1.007,09 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	245	12	1	A3	4	6 vani	Totale 91 mq.	1007,09	4	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 3), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati rappresenta in forma e contenuti sufficientemente fedeli lo stato attuale dell'immobile come da rilievo metrico e grafico del sottoscritto perito (All. 4); le piccole differenze di carattere essenzialmente grafico e risalenti alla prima dichiarazione in catasto, non influiscono nè incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare e quindi sulla rendita catastale; pertanto la planimetria non necessita di aggiornamento. (Circolare n°2 del 09.07.2010 Direzione Agenzia del Territorio).

PRECISAZIONI

Nella pratica edilizia originaria del 09/09/1937, nel decreto di abitabilità del 26.08.1938 e nella planimetria d'impianto del catasto del 30/12/1939 l'edificio di appartenenza dell'immobile veniva individuato, oltre che con il n° civico 2 di salita Vecchia del Monte, conformemente all'attualità, con il numero civico 7 di via Marina Di Robilant in luogo dell'attuale n°11 come risulta dalla Toponomastica comunale.

PATTI

Dall'atto di provenienza risulta che l'unità immobiliare non può essere destinata "sia in tutto che in parte ad uso laboratorio o ad uso commerciale".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservazione dell'edificio di appartenenza è buono e l'appartamento è in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti.

PARTI COMUNI

Atri e portici di ingresso;
 Appartamento destinato ad alloggio del portinaio posto al piano ribassato;
 La scala dal piano a livello di Via Marina Di Robilant fino a quella di Salita Vecchia Del Monte;
 La scala A a partire dal piano a livello di Salita Vecchia Del Monte;
 L'ascensore;
 Tutte le cose ed impianti comuni di pertinenza e di uso comune (impianto di riscaldamento, impianto idrico ecc.).



L'unità immobiliare partecipa alla ripartizione di tutte le spese relative alle parti comuni come risulta dalla allegata tabella redatta dalla Amministrazione condominiale in ragione di:

- spese generali 21 millesimi
- scale 1/47
- ascensore scala A 36,250 millesimi
- riscaldamento 17,960 millesimi

L'amministratore di condominio segnala che: "esiste un parcheggio condominiale a pagamento ed in turnazione".

(Allegati 8.0)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

- Numero dei piani: sette fuori terra
- Data di edificazione: 1938
- Struttura: cemento armato
- Copertura: piana, non praticabile - condizioni buone
- Scale: due scale interne con struttura in cemento armato con pianta semicircolare - condizioni buone
- Muratura: perimetrale e tramezze in laterizio
- Facciate: intonaco in arenino alla genovese - condizioni buone
- Balconi: con forma semicircolare con parapetto parzialmente in muratura e parzialmente in ferro
- Accesso esterno: da Via Di Robilant con portale in marmo colorato e tre alzate in marmo bianco, portone ad un anta più due laterali differenziate con sopraluce in metallo smaltato e cristallo - condizioni buone - servo scala assente
- Atrio: pavimento in graniglia policroma con disegni geometrici; pareti con rivestimento in marmo fino ad altezza di 1,60 m circa, superiormente in intonaco - buone condizioni; rampa di sei alzate in marmo e assenza di servo scala
- Scale: pedate in marmo bianco - pianerottoli in graniglia policroma con disegni geometrici - pareti intonacate - condizioni buone.

IMPIANTI COMUNI

- Citofonico: presente con apriporta
- Gas: gas di città
- Terra: presente
- Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale
- Adduzione idrica: presente
- Termico: centralizzato
- Solare: assente
- Fotovoltaico: assente



CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Porta caposcala: anta doppia a battente blindata con rivestimento esterno in legno - condizioni buone
- Infissi esterni: finestre e porte finestre in legno verniciato bianco e vetro semplice - condizioni mediocri – avvolgibili in plastica - condizioni mediocri
- Infissi interni: porte a battente in legno verniciato bianco - condizioni sufficienti
- Pavimenti: graniglia policroma con disegni geometrici
- Cucina: pavimento in graniglia, pareti rivestite con piastrelle in ceramica (h = 1,60 m) – canna fumaria presente - condizioni sufficienti
- Bagno: pavimento e pareti (h = 2,00 m ca.) rivestite con piastrelle in ceramica – sanitari, doccia e rubinetteria correnti - condizioni sufficienti
- Pareti e soffitti: parzialmente in tinta lavabile parzialmente con carta da parati - condizioni sufficienti
- Impianto elettrico: sottotraccia con interruttore salvavita
- Impianto di riscaldamento: centralizzato radiatori: in alluminio
- Acqua Calda Sanitaria: scaldacqua pensile autonomo a gas metano in bagno
- Classe di prestazione energetica globale: E
- Prestazione energetica globale: valore attuale 60.29 kwh mq anno, valore raggiungibile 51.79 kwh mq anno (classe D)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/04/2017
- Scadenza contratto: 31/03/2020
- Scadenza disdetta: 30/09/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del titolare del contratto di locazione stipulato ad uso esclusivo di abitazione e registrato il 03/04/2017, in data successiva alla trascrizione del pignoramento (01/12/2011).
(All. 9)

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 03/10/1967 al 11/08/2016	S. ... nato ... il ... 1/2 proprietaria ... Codice Fiscale/P.IVA: C...	Compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Carlo Chiarella	03/10/1967	104871	3577		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Genova	10/10/1967	6623	1366		
		Dal 11/08/2016	... nato proprietaria per 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: C...	Certificato di denunciata successione			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Registro Genova 1	11/08/2016						
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
	14/05/2018			16254	12308		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
UU Genova	04/08/2017			2984	9990		
Dal 11/08/2016	... nato ... proprietaria per 1/4. Codice Fiscale/P.IVA:			Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria Genova	20/11/2018	38277	28897		
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

- TRASCRIZIONE del 14/05/2018 - Registro Particolare 12308 Registro Generale 16254

Pubblico ufficiale GENOVA 1 Repertorio 2984/9990 del 09/05/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE PER LEGGE DI CASINI MARINA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

- TRASCRIZIONE del 20/11/2018 - Registro Particolare 28897 Registro Generale 38277

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1174 del 09/05/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a GENOVA il 15/05/2006
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 5809
Importo: € 3.600.000,00
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.
Contro **CASALE**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.800.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 1.800.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: CASTELLO LUIGI
Data: 11/05/2006
N° repertorio: 38691
N° raccolta: 18149
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 28/06/2010
Reg. gen. 21388 - Reg. part. 4261
Importo: € 290.000,00
A favore di BANCA CAPICE S.P.A.
Contro **ANTONIO CHIASSA**
Formalità a carico della procedura
Rogante: ANTONIO CHIAVASSA
Data: 23/06/2010
N° repertorio: 51801
N° raccolta: 5195



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 01/12/2011

Reg. gen. 39173 - Reg. part. 27924

Quota: 1/1

A favore di CONDOMINIO IN GENOVA VIA MARINA DI ROBILANT N.11

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento risulta trascritto contro il solo [redacted] io per la quota di 1/1 del diritto di proprietà pur essendo lo stesso soggetto, alla data dell'atto di pignoramento, proprietario per la quota di 1/2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 09/06/2017

Reg. gen. 18178 - Reg. part. 12436

A favore di BANCA CARIGE S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale vigente comprende l'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia in ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (All. 2.4).

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 risulta agibile.

L'edificio di appartenenza fu edificato in forza del decreto del Podestà del comune di Genova n° 1448 del 9 settembre 1937 (All.6.1).

Per l'immobile è stato rilasciato dal Podestà del Comune di Genova in data 26 agosto 1938 il provvedimento n° 1094 di DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ DELLA CASA SITA IN VIA MARINA DI ROBILANT N.7 E SALITA VECCHIA DEL MONTE N.2 = GENOVA (All.7)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi come rilevato dal perito scrivente (All.4) , corrisponde con sufficiente fedeltà alle planimetrie contenute nella pratica edilizia conservata nell'Archivio Storico Comunale di Genova (All. 6.0).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.097,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

La quota annuale delle spese ordinarie dell'immobile desunta dal consuntivo per l'ultimo esercizio chiuso (01.10.2016/30.09.2017) ammonta a € 1.103,29.

Il preventivo per l'esercizio 01.10.2017/30.09.2018 ammonta a € 1.090,70, resta ancora da determinare il credito nei confronti del condominio relativo al semestre dal 01.10.2018 al Marzo 2019 e successivo non ancora preventivati, quindi attualmente (Marzo 2019) non risultano spese condominiali scadute ed insolute.

Non risultano spese straordinarie di gestione immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia; tutto ciò come comunicato dall'Amministrazione Condominiale (creditore precedente) via email (Allegati 8.0).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento NON sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Marina Di Robilant, edificio civ. n° 11, scala A, interno 11, piano 4°
Appartamento segnato con l'interno numero undici (n.11) della scala A del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinta con il numero undici (n.11) di Via Marina Di Robilant e con il civico numero due (n.2) di Salita Vecchia Del Monte. Posto al quarto piano riferito a Via Marina Di Robilant ed al secondo piano rispetto a Salita Vecchia Del Monte, è composto di ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere, cucina, piccola dispensa, bagno e due piccoli balconi. Ubicazione Degli Immobili (Allegati 2.0) L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, Municipio III - BASSA VALBISAGNO, nel quartiere di San Fruttuoso. La zona è residenziale semicentrale di tipo economico, interessata solo da traffico locale e con parcheggi scarsi. Si trova in posizione baricentrica tra le aree verdi di Villa Imperiale e del Santuario Nostra Signora Del Monte con il Bosco Dei Frati. Collegamenti Per i servizi di prima necessità e per i mezzi pubblici occorre riferirsi alla parte bassa della Via, a Via Torti, Via Manuzio e Terralba.



La stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 2 chilometri; lo svincolo autostradale di Genova Est dista circa 4 chilometri; il centro città (Piazza De Ferrari) 4,7 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 245, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.290,41

STIMA DELL'IMMOBILE

CRITERI DI STIMA

L'immobile viene stimato considerando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento ai valori medi di mercato desunti da alcuni borsini immobiliari ed applicando a tale valore medio alcuni coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (Minimo €/mq. 970,00, Massimo €/mq. 1.450,00)

- Il Borsino Immobiliare (Minimo €/mq. 906,00, Massimo €/mq. 1.269,00)

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Individuato il Valore Medio delle fonti indirette osservate pari a €/mq. 1.148,75, si è valutato come, per l'immobile oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultino incidenti nel discostarsi da tale valore.

Considerate quindi Le Caratteristiche ESTRINSECHE, sia della ZONA (Assenza di vincoli rilevanti, Classe 3 di inquinamento acustico, Medio inquinamento atmosferico, Media accessibilità (barriere architettoniche), Carrabilità al portone di ingresso e possibilità di sosta per scarico e carico, Presenza di posti auto condominiali a pagamento), sia DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Livello di piano, Buona luminosità, Orientamento prevalente Ovest, Prospicenza verso altri fabbricati),

nonchè Le Caratteristiche INTRINSECHE, sia del FABBRICATO (Medio stato conservativo delle finiture esterne: prospetti - copertura, Medio stato conservativo delle finiture di scale e atrio, sia DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Medio stato conservativo),

è stato stimato il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato pari a €/mq. 1.183,14 che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq. 83,92 determina il VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 99.290,00 (arr.).

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO

Per la determinazione del valore da porre a base d'asta dovranno essere inoltre considerati gli incrementi (positivi o negativi) corrispondenti a:

- millesimi di proprietà generale da 20 MM a 30 MM (21 MM) incidono positivamente per l'importo di
+ € 6.000,00;
- spese necessarie di manutenzione per impianto elettrico e finiture incidono negativamente



per l'importo di
- € 20.000,00

VALORE COMPLESSIVO pari a: Euro (99.290,00 + 6.000,00 - 20.000,00)= Euro 85.290,00; Euro ottantantacinquemila duecentonovanta/00.

VALORE UNITARIO pari a: Euro 85.290,00/mq 83,92 = €/mq 1016,33.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Marina Di Robilant, edificio civ. n° 11, scala A, interno 11, piano 4°	83,92 mq	1.016,33 €/mq	€ 85.290,41	100,00	€ 85.290,41
Valore di stima:					€ 85.290,41

Valore di stima: € 85.290,41

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Partecipazione ad asta giudiziale	15,00	%

Valore finale di stima: € 72.496,85

DETERMINAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

In considerazione delle attuali condizioni del mercato immobiliare, dell'alea e delle modalità insite nella partecipazione ad un'asta giudiziale, dell'assenza della garanzia per vizi ed evizione e dello stato di occupazione, si ritiene opportuno applicare al VALORE COMPLESSIVO un coefficiente di riduzione nella misura del 15%.

VALORE A BASE D'ASTA pari a: Euro (85.290,41 x 0,85) = Euro 72.496,85;
Euro settantaduemila quattrocentonovantasei/85.



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 05/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pozzolini Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - Completezza documentazione ex art. 567 (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Corografie (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria rilevata dell'immobile (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Titolo edilizio (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione amministrazione condominiale (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 05/04/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Marina Di Robilant, edificio civ. n° 11, scala A, interno 11, piano 4°

Appartamento segnato con l'interno numero undici (n.11) della scala A del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinta con il numero undici (n.11) di Via Marina Di Robilant e con il civico numero due (n.2) di Salita Vecchia Del Monte. Posto al quarto piano riferito a Via Marina Di Robilant ed al secondo piano rispetto a Salita Vecchia Del Monte, è composto di ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere, cucina, piccola dispensa, bagno e due piccoli balconi. Ubicazione Degli Immobili (Allegati 2.0) L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, Municipio III - BASSA VALBISAGNO, nel quartiere di San Fruttuoso. La zona è residenziale semicentrale di tipo economico, interessata solo da traffico locale e con parcheggi scarsi. Si trova in posizione baricentrica tra le aree verdi di Villa Imperiale e del Santuario Nostra Signora Del Monte con il Bosco Dei Frati. Collegamenti Per i servizi di prima necessità e per i mezzi pubblici occorre riferirsi alla parte bassa della Via, a Via Torti, Via Manuzio e Terralba. La stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 2 chilometri; lo svincolo autostradale di Genova Est dista circa 4 chilometri; il centro città (Piazza De Ferrari) 4,7 chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 245, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente comprende l'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia in ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (All. 2.4).

Prezzo base d'asta: € 72.496,85



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 857/2011 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.496,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Marina Di Robilant, edificio civ. n° 11, scala A, interno 11, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 245, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	83,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservazione dell'edificio di appartenenza è buono e l'appartamento è in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti.		
Descrizione:	Appartamento segnato con l'interno numero undici (n.11) della scala A del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinta con il numero undici (n.11) di Via Marina Di Robilant e con il civico numero due (n.2) di Salita Vecchia Del Monte. Posto al quarto piano riferito a Via Marina Di Robilant ed al secondo piano rispetto a Salita Vecchia Del Monte, è composto di ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere, cucina, piccola dispensa, bagno e due piccoli balconi. Ubicazione Degli Immobili (Allegati 2.0) L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, Municipio III - BASSA VALBISAGNO, nel quartiere di San Fruttuoso. La zona è residenziale semicentrale di tipo economico, interessata solo da traffico locale e con parcheggi scarsi. Si trova in posizione baricentrica tra le aree verdi di Villa Imperiale e del Santuario Nostra Signora Del Monte con il Bosco Dei Frati. Collegamenti Per i servizi di prima necessità e per i mezzi pubblici occorre riferirsi alla parte bassa della Via, a Via Torti, Via Manuzio e Terralba. La stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 2 chilometri; lo svincolo autostradale di Genova Est dista circa 4 chilometri; il centro città (Piazza De Ferrari) 4,7 chilometri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a GENOVA il 15/05/2006
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 5809
Importo: € 3.600.000,00
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.800.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 1.800.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: CASTELLO LUIGI
Data: 11/05/2006
N° repertorio: 38691
N° raccolta: 18149

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 01/12/2011
Reg. gen. 39173 - Reg. part. 27924
Quota: 1/1
A favore di CONDOMINIO IN GENOVA VIA MARINA DI ROBILANT N.11
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento risulta trascritto contro il solo [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà pur essendo lo stesso soggetto, alla data dell'atto di pignoramento, proprietario per la quota di 1/2.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 09/06/2017
Reg. gen. 18178 - Reg. part. 12436
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

