
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	223
Lotto Unico	223
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2019 del R.G.E.....	244
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.000,00	244
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26



INCARICO

All'udienza del 22/06/2019, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Carducci, 5 - Int 8 Sc Sin - 16121 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 010 585603, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2019 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 Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

Trattasi di appartamento ad uso residenziale di proprietà del sig. **** Omissis **** sito nel Comune di Avegno (Genova), località Avegno Chiesa, facente parte del complesso residenziale denominato Condominio Residenza IR.MA di piazza Borsellino c.n.1A e c.n.1B.

L'appartamento è distinto con l'int.2 del c.n.1A, è ubicato al piano seminterrato e si compone di ingresso-soggiorno, camera, cucina, aperta sul soggiorno/ingresso, servizio igienico e locale ad uso lavanderia. All'appartamento è annesso un giardino a livello antistante l'appartamento stesso. L'accesso è indipendente dal giardino annesso mediante scala e passaggio pedonale condominiali, dal piazzale condominiale.

Si segnala che dal punto di vista catastale l'indirizzo è piazza Paolo Borsellino n.1 interno 2A.

All'appartamento è annesso un box pertinenziale sito al piano terra, in parte interrato, del c.n.1B di piazza Borsellino - Bene n.2.

Il Comune di Avegno è situato nell'entroterra di Recco lungo l'alta valle del torrente Recco, ad est di Genova e fa parte della Comunità Montana Fontanabuona. Avegno è costituito da cinque centri abitati: Molino Nuovo e Avegno Chiesa sono nel fondovalle, Testana Chiesa a mezza costa sulla sinistra del rio di Arbora tributario del Recco, Salto sulla provinciale 333 che da Recco sale al passo Caprile, Vescina a mezza costa sulla sinistra del torrente Recco.

Il Condominio Residenza IR.MA, come detto, è sito nella località di fondovalle Avegno Chiesa, considerata la zona centrale di Avegno. I servizi sono sufficienti e gli accessi buoni. In particolare il complesso residenziale dista circa 5 Km dal casello autostradale di Recco.

(v.allegato 9 - Google maps e stralcio PUC)

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO ,
EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA**

Trattasi di un box pertinenziale all'appartamento - Bene n.1. Il box è sito al piano terra, in parte interrato, in uno dei locali autorimessa del fabbricato c.n.1B di piazza Borsellino. L'accesso al locale autorimessa, suddiviso in n.6 box, avviene direttamente dal piazzale condominiale.

Si segnala che nell'atto di provenienza e sui documenti catastali il box è identificato con il n.5 o n.105 mentre sui documenti dell'amministratore è identificato con il n.2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

L'appartamento e il box pertinenziale oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ponti sul Mincio in data 27/06/2019 il **** Omissis ****

(v.allegato 10 - certificato residenza e stato civile)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

Con riferimento alla planimetria catastale 1:200 del 15/11/2004 l'appartamento ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: giardino annesso all'appartamento c.n.1A/3 (catastalmente c.n.3A), appartamento c.n.1A/3 (catastalmente c.n.3A), intercapedine, appartamento c.n.1A/1 (catastalmente c.n.1A), giardino annesso all'appartamento c.n.1A/1 (catastalmente c.n.1A), proprietà condominiale e muro di sostegno su terreno proprietà di terzi (mappale 906 Foglio 15 Catasto Terreni).

Sopra: appartamento c.n.1A/5. Sotto: terrapieno
(v.allegato 3-planimetria catastale appartamento)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Con riferimento alla planimetria catastale 1:200 del 15/11/2004 il box ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: area di manovra, box n.4, intercapedine, box n.6. Sopra: giardino e appartamento al piano primo del c.n.1B di piazza Borsellino.

(v.allegato 4 -planimetria catastale box)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Giardino	64,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				82,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B,
INTERNO 5, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A,
INTERNO 2, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2004 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 746, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano S1
Dal 30/12/2004 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 746, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 441,57 Piano S1

la data del 27/06/2019 è la data di reperimento della visura storica catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che in data 15/11/2004 con variazione d'ufficio prot.n.GE0240785 il classamento è stato rettificato da A/3 in A/2.

Si segnala inoltre che la particella 746 è stata costituita al Catasto Fabbricati in data 15/11/2004 prot.n.GE0279868 a seguito dell'edificazione dei terreni identificati originariamente con le particelle 83,85,86,87,88, 307 e 316 del Foglio 15.

(v.allegato 1 - visura catastale storica appartamento)

(v.allegato 5 - visura storica mappale 746 Catasto Terreni)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B,
INTERNO 5, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2004 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 746, Sub. 26 Categoria C6



		Cl.U, Cons. 19 mq Rendita € 78,50 Piano T
Dal 30/12/2004 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 746, Sub. 26 Categoria C6 Cl.U, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 78,50 Piano T

la data del 27/06/2019 è la data di reperimento della visura storica catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che in data 9/11/2005 con variazione d'ufficio sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

(v.allegato 2 - visura catastale storica box)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	746	2		A2	U	4,5 vani	78 mq	441,57 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/07/2019 si precisa che la planimetria catastale 1:200 del 15/11/2004 corrisponde allo stato dei luoghi

(v.allegato 12 - verbale sopralluogo e allegato 3 - planimetria catastale appartamento)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	746	26		C6	U	19 mq	21 mq	78,5 €	T		



Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/07/2019 si precisa che la planimetria catastale 1:200 del 15/11/2004 corrisponde allo stato dei luoghi
(v.allegato 12 - verbale sopralluogo e allegato 4 - planimetria catastale box)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Come detto, dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ponti sul Mincio in data 27/06/2019 il **** Omissis ****
(v.allegato 10 - certificato residenza e stato civile)

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere. L'appartamento è libero, in gran parte arredato.

Dall'atto di provenienza risulta che nella vendita è compreso il diritto d'uso perpetuo pro quota dell'intercapedine posta a monte dell'appartamento.
(v.allegato 8 - atto di provenienza)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere. Il box è concesso in uso ad uno dei vicini dell'esecutato senza contratto di locazione. Nel box ci sono moto e materiali vari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA



L'appartamento e il box sono in buone condizioni di manutenzione.

Anche i fabbricati sono mediamente in buone condizioni di manutenzione. Si segnalano, fra l'altro, distacchi di intonaco sulla facciata del fabbricato c.n.1A, lato ovest, verso la strada, per tutta l'altezza dello spigolo in corrispondenza del giardino annesso all'appartamento oggetto di perizia (v.allegato 24 - documentazione fotografica)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

I fabbricati di piazza Borsellino c.n.1A, dove al piano seminterrato è sito l'appartamento, e c.n. 1B, dove al piano terra è sito il box, costituiscono il condominio denominato Residenza IR.MA.

L'accesso a tutto il complesso avviene dalla strada provinciale 333 Recco - Uscio tramite nuova rampa di lottizzazione mediante sbarra che immette nell'area di distacco condominiale da cui si dipartono scalinate e passaggi esterni condominiali per l'accesso alle varie unità immobiliari. I locali ad uso autorimessa hanno accesso direttamente dall'area di distacco/piazzale condominiale: i box sono accessibili da un'unica corsia carrabile comune.

Il distacco fra i due fabbricati è ad uso area di manovra e posti auto scoperti.

Le parti comuni e le proprietà esclusive dei Condomini nonché la ripartizione delle spese risultano dal Regolamento di Condominio, e relativa planimetria, allegato alla presente (v.allegato 20 - Regolamento di Condominio e allegato 21 - verbale assemblea straordinaria 3/8/2005 integrazioni).

Il fabbricato c.n.1A è costituito parte da n 2 piani f.t. (terra + 1) e parte da n.1 piano f.t.(terra) dalla quota del piazzale e da n.1 piano seminterrato; il fabbricato c.n.1B è costituito da n. 4 piani dalla quota piazzale (terra in parte interrato +3).

Il complesso edilizio è costituito da n.22 appartamenti con accesso indipendente, n.8 nel fabbricato c.n.1A e n.14 nel fabbricato c.n.1B.

Il piano terra del c.n.1B è suddiviso in n.3 locali autorimessa, con accesso diretto dal piazzale, ad uso box e cantine.

La struttura è in c.a..

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; il fabbricato c.n. 1B per tutta l'altezza del piano terra presenta un rivestimento in pietra. Persiane alla genovese in pvc. Terrazzi e giardini con ringhiera in ferro e/o parapetto in muratura. La copertura è in gran parte con tetto a falde e in minor parte piana. Non esiste portone di ingresso e vano scala comune in quanto, come detto, le unità immobiliari hanno tutte accesso indipendente dal piazzale comune.

Lo stato di manutenzione è mediamente buono. Si segnalano problemi di distacco di intonaco in particolare per il fabbricato c.n.1A in corrispondenza del piano seminterrato dove è sito l'appartamento oggetto di stima.

(v.allegato 24 - documentazione fotografica)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B,
INTERNO 5, PIANO TERRA**

Come risulta dall'atto di asservimento con autentica di firme rep.n.33046 del 21/11/2002 **** Omissis **** sui terreni oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato Avegno -Chiesa a seguito del quale sono stati edificati i due fabbricati di piazza Borsellino cc.nn.1A e 1B risulta un vincolo perpetuo di inedificabilità futura a favore del Comune di Avegno. Inoltre dallo stesso atto di asservimento risulta un vincolo di destinazione d'uso quali aree di parcheggio pertinenziale a servizio dei due edifici per i box previsti sotto il sedime della casa B e per i posti auto scoperti nel piazzale condominiale.

(v.allegato 13 - atto di asservimento).

Come risulta dal Regolamento di Condominio alla società costruttrice **** Omissis **** sono riservati alcuni diritti come, fra l'altro, passare anche con veicoli e autocarri sulla strada di uso comune per poter accedere al terreno confinante (v.allegato 20 - Regolamento di Condominio e allegato 21-verbale assemblea straordinaria 3/8/2005 integrazioni al Regolamento di Condominio).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A,
INTERNO 2, PIANO S1**

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno con cucina, aperta sul soggiorno, camera, servizio igienico e locale ad uso lavanderia. L'accesso è indipendente tramite il giardino annesso mediante passaggio condominiale, con scala, dal piazzale comune.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti (v.allegato 24 - documentazione fotografica):

- portoncino di ingresso blindato - condizioni buone;
- porte interne cieche con telaio in legno - condizioni buone;
- finestre con doppi vetri con telaio in pvc - condizioni buone;
- persiane in pvc - condizioni buone;
- pavimenti rivestite in piastrelle di ceramica e una camera pavimento rivestito in legno - condizioni buone;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati - condizioni buone;
- cucina aperta sul soggiorno: pavimento in piastrelle e parete rivestita in piastrelle di ceramica - condizioni buone;
- bagno: pavimento e pareti -h m.2,20 - rivestiti in piastrelle di ceramica - condizioni buone.

L'esposizione è a ovest.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti coevi all'epoca di costruzione del fabbricato ossia 2003/2006 ma privi di dichiarazione di conformità:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico: acqua diretta;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: autonomo con calderina a gas

Nel complesso trattasi di appartamento in buone condizioni di manutenzione con finiture di tipo medio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B,
INTERNO 5, PIANO TERRA**



Il box è sito in uno dei tre locali autorimessa siti al piano terra del c.n.1B. In particolare il locale autorimessa, il primo sulla destra dopo la sbarra che consente l'accesso all'area di distacco/piazzale comune, è suddiviso in n.6 box ed ha accesso diretto dal piazzale stesso.

Il pavimento è in battuto di cemento - condizioni buone.

Le pareti interne sono in blocchetti di cemento - condizioni buone

Infissi: serranda metallica - condizioni buone

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'appartamento è allo stato libero, in parte arredato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Come detto il box è concesso in uso ad uno dei vicini dell'esecutato senza contratto di locazione. Nel box ci sono moto e materiali vari

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Orso	21/11/2002	33048	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/11/2002	41485	29162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2004	**** Omissis ****	Scrittura Privata di compravendita con sottoscrizione autenticata			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Orso	30/12/2004	34157	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	04/01/2005	161	95
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente sotto il punto 8.

I dati sono stati desunti dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. **** Omissis **** e verificati sulla base dell'atto di provenienza - scrittura privata con autentica di firme **** Omissis **** (v.allegato 8 - atto di provenienza) nonché sulle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta in data 27/06/2019 (v.allegato 11,11a,11b,11c e 11d- ispezioni ipotecarie).

Si precisa che **** Omissis **** con l'atto **** Omissis **** rep.n.33048 del 21/11/2002, acquistava, insieme con maggior consistenza, il terreno su cui successivamente sono stati edificati i due fabbricati di piazza Borsellino c.n.1A e c.n.1B. Il suddetto atto è stato trascritto a Genova in data 27/11/2002 ai n.ri 41484/29161, 41485/29162, 41486/29163, 41484/29164, 41488/29165, 41489/29166 e 41490/29167.

In particolare il terreno su cui sono stati successivamente edificati i due fabbricati, oggi mapp 746 - ente urbano - del Foglio 15 - Catasto Terreni, era identificato originariamente al Catasto Terreni dalle particelle 83,85,86,87,88, 307 e 316 del Foglio 15 (v.allegato 5 - visura storica mapp 746 e allegato 6 - visure storiche mappali 83,85,86,87,88, 307 e 316)

**** Omissis **** divenne proprietaria:

- della quota di 1/1 delle particelle 307 e 87 (nota di trascrizione del 27/11/2002 n.ri 41485/29162 - v. allegato 11a):

da **** Omissis **** proprietaria per la quota di 3/9, **** Omissis **** proprietario per la quota di 2/9, **** Omissis **** proprietaria per la quota di 2/9 e **** Omissis **** proprietaria per la quota di 2/9.

I suddetti signori divennero proprietari a seguito di successione di **** Omissis **** con denuncia di successione registrata a Rapallo in data 30/09/1997 e trascritta a Genova in data 30/08/1999 n.ri 25301/17179;

- della quota di 1/1 della particella 86 (nota di trascrizione del 27/11/2002 n.ri 41486/29163 - v. allegato 11b):

da **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/3, da **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/3, da **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/3.

I suddetti signori divennero proprietari della suddetta particella a seguito di successione di **** Omissis **** con denuncia registrata a Rapallo in data 23/04/2002 e trascritta a Genova in data



27/05/2004 nri 24736/14901.

Il sig. **** Omissis **** divenne proprietario per successione di **** Omissis **** con denuncia di successione trascritta a Genova in data 09/03/1978 n.ri 5223/4443 - accettazione tacita di eredità trascritta a Genova in data 05/06/2019 n.ri 18518/13988 - e per successione di **** Omissis **** - accettazione di eredità trascritta a Genova in data 05/06/2019 n.ri 18517/13987,

- della quota di 1/1 della particelle 85 e 88 (nota di trascrizione del 27/11/2002 n.ri 41487/29164 - v. allegato 11c):

da **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1.

La signora **** Omissis **** divenne proprietaria della particella 85 e di 1/2 della particella 88 per successione di **** Omissis **** con denuncia di successione registrata a Rapallo e trascritta a Genova in data 22/09/1983 n.ri 22442/17539 e di 1/2 della particella 88 per divisione con il sig. **** Omissis **** a seguito di atto di divisione notaio **** Omissis **** del 11/03/1997 n.10222 trascritto a Genova in data 18/03/1997 n.ri 7254/4625 ,

- della quota di 1/1 della particella 316 (nota di trascrizione del 27/11/2002 n.ri 41488/29165 - v. allegato 11d):

da **** Omissis **** nato ad Avegno in data 05/12/1926 proprietario per la quota di 1/1.

Il signor **** Omissis **** divenne proprietario per successione testamentaria di **** Omissis **** - testamento notaio **** Omissis **** 15/08/1971 trascritto a Genova in data 08/07/1976 n.ri 12082/9350 e denuncia di successione registrata a Rapallo e trascritta a Genova in data 09/03/1978 n.ri 5228/4448

- della quota di 1/1 della particella 83 (nota di trascrizione del 27/11/2002 n.ri 41489/29166 - v. allegato 11d):

da **** Omissis **** nato a Genova in data 20/11/1956 proprietario per la quota di 1/1.

Il sig. **** Omissis **** divenne proprietario per successione della madre sig.ra **** Omissis **** con denuncia di successione registrata a Rapallo e trascritta a Genova in data 05/05/1984 n.ri 12771/10511.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Mantova il 11/03/2010
Reg. gen. 8258 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Spese: € 160.000,00



Rogante: Giampaolo Fabbi

Data: 18/02/2010

N° repertorio: 69587

N° raccolta: 22448

Note: Si precisa che debitore non datore di ipoteca è la **** Omissis ****. Alla formalità è correlata l'annotazione di erogazione a saldo presentata in data 20/04/2010 n.ri 12383/1608.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Genova il 19/05/2016

Reg. gen. 14109 - Reg. part. 2396

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 10.000,00

Rogante: Tribunale di Genova

Data: 29/04/2016

N° repertorio: 1340

Note: L'iscrizione è a favore della **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Brescia il 17/10/2017

Reg. gen. 32662 - Reg. part. 5390

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.190,13

Spese: € 13.800,66

Rogante: Tribunale di Brescia

Data: 29/08/2017

N° repertorio: 5125

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 09/02/2018

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 689

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 309.588,40

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 24/01/2018

N° repertorio: 130

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 07/03/2019

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5474

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



All'ispezione ipotecaria a nome **** Omissis **** effettuata in data 27/06/2019 sono allegati tutte le note con esclusione della nota relativa all'iscrizione del 19/05/2016 a favore della **** Omissis **** e della nota relativa al verbale di pignoramento del 7/3/2019. Dette note sono già allegati nel fascicolo telematico.

(v.allegato 11- ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Nel PUC vigente del Comune di Avegno del 2009 i fabbricati cc.nn. 1A e 1B di piazza Borsellino ricadono nell'Ambito di Riqualificazione RE.

La zona non è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e ss.mm.ii..

(v.allegato 9 - stralcio PUC)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avegno si precisa quanto segue.

Il complesso edilizio di piazza Borsellino costituito dai fabbricati c.n.1A, dove al piano seminterrato è sito l'appartamento, e c.n. 1B, dove al piano terra è sito il box, è stato edificato tra gli anni 2003 e 2006. Per la costruzione del complesso edilizio n data 30/12/1994 è stato presentato al Comune di Avegno un Piano Particolareggiato di iniziativa privata che prevedeva la costruzione di due edifici residenziali, edificio "A" ed edificio "B", nonché interventi di riorganizzazione funzionale dell'area.

Il Piano Particolareggiato è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 in data 23/07/1996. In data 19/12/2002 con atto notaio **** Omissis **** rep. n.33089 è stata stipulata convenzione edilizia con il Comune di Avegno relativa all'urbanizzazione ed edificazione di unità residenziali di proprietà dei Soggetti Attuatori. La convenzione edilizia subordinava la realizzazione degli interventi di nuova edificazione all'esecuzione di opere di urbanizzazione primarie e secondaria.

Le suddette opere sono state realizzate.

(v.allegato 14 - convenzione urbanistica)

In data 31/01/2003 sono state rilasciate le concessioni edilizie n.02, per la costruzione dell'edificio "A", dove al piano seminterrato è sito l'appartamento oggetto di stima, e la concessione edilizia n.03 per la costruzione dell'edificio "B", dove al piano terra è sito il box di pertinenza.

(v.allegato 15 - concessione edilizia n.02 del 31/01/2003 e allegato 16- concessione edilizia n.03 del 31/03/2003)



Successivamente sono state presentate diverse Denunce di Inizio Attività.

In particolare la DIA relativa, fra l'altro, all'appartamento e al box oggetto di stima è la DIA prot.n. 1520 del 31/03/2004

(v.allegato 17 - DIA del 31/03/2004)

In data 24/11/2006 sono state rilasciate l'autorizzazione di abitabilità prot.n. 5942 per l'edificio "A" e prot.n.5943 per l'edificio "B".

(v.allegato 18- abitabilità prot.n.5942 e allegato 19 - abitabilità prot.n.5943)

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.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/07/2019 si precisa quanto segue.

L'appartamento è conforme alla planimetria - pianta piano terra della tavola 5 - stato attuale allegata alla DIA prot.n. 1520 del 31/03/2004 (v.allegato 17 - copia stralcio tavola 5).

Si precisa che sulla planimetria sopra citata non è stata rappresentata la finestra del locale lavanderia. Tenuto conto che nell'immobile non sono stati effettuati lavori e/o modifiche dall'epoca della costruzione, detta omissione è da ritenere un errore grafico. A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avegno risulta che detta finestra è indicata sulla tavola allegata alla concessione edilizia originaria (prov.n.02 del 31/01/2003) nonché sulla planimetria catastale depositata per la richiesta rilascio del certificato di abitabilità. Detta omissione può essere chiarita con il responsabile dell' Ufficio Tecnico presumibilmente senza necessità di presentare pratiche edilizie.

Il box è sostanzialmente conforme alla planimetria della tavola 2 - stato di variante allegata alla DIA prot.n.1520 del 31/03/2014 (v.allegato 17 - copia stralcio tavola 2) con esclusione di una modesta difformità, relativa all'indicazione della posizione del pilastro, da ritenere un errore grafico.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'appartamento redatto dall'arch. Alessandra Pizzolato, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con il n.2762, iscritta nell'elenco regionale della regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n.2249. L'APE è stato rilasciato in data 14/09/2019 con il n. 32028 ed ha validità decennale.

(v.allegato 26 - APE e ricevuta di trasmissione)

Come detto gli impianti elettrico, di riscaldamento e idrico sono stati realizzati nel 2003/2006 all'epoca di costruzione del fabbricato. Tenuto conto dell'esistenza del decreto di abitabilità si ritiene che gli impianti siano a norma. Le dichiarazioni di conformità non sono state ritrovate dal **** Omissis ****.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Come precisato dall'amministratore risulta quanto segue (v.allegato 22- comunicazione amministratore 22/07/2019):

- spese ordinarie annuali:
appartamento € 250,00 circa
- spese ordinarie scadute:
appartamento € 44,16
- spese straordinarie scadute:
appartamento € 207,00

Non sono state deliberate ulteriori spese straordinarie.

appartamento: millesimi generali 34,50; millesimi manutenzione fabbricato lotto A 106,91

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Come precisato dall'amministratore risulta quanto segue (v.allegato 22- comunicazione amministratore 22/07/2019):

- spese ordinarie annuali:
box € 50,00 circa
- spese ordinarie scadute:
box € 84,68
- spese straordinarie scadute:
box € 34,14

Non sono state deliberate ulteriori spese straordinarie.

box : millesimi generali 5,69; millesimi manutenzione fabbricato lotto B 8,60

Si precisa che il box di pertinenza per l'amministrazione è distinto con il n.2

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1

Trattasi di appartamento ad uso residenziale di proprietà del sig. **** Omissis **** sito nel Comune di Avegno (Genova), località Avegno Chiesa, facente parte del complesso residenziale denominato Condominio Residenza IR.MA di piazza Borsellino c.n.1A e c.n.1B. L'appartamento è distinto con l'int.2 del c.n.1A, è ubicato al piano seminterrato e si compone di ingresso-soggiorno, camera, cucina, aperta sul soggiorno/ingresso, servizio igienico e locale ad uso lavanderia. All'appartamento è annesso un giardino a livello antistante l'appartamento stesso. L'accesso è indipendente dal giardino annesso mediante scala e passaggio pedonale condominiali, dal piazzale condominiale. Si segnala che dal punto di vista catastale l'indirizzo è piazza Paolo Borsellino n.1 interno 2A. All'appartamento è annesso un box pertinenziale sito al piano terra, in parte interrato, del c.n.1B di piazza Borsellino - Bene n.2. Il Comune di Avegno è situato nell'entroterra di Recco lungo l'alta valle del torrente Recco, ad est di Genova e fa parte della Comunità Montana Fontanabuona. Avegno è costituito da cinque centri abitati: Molino Nuovo e Avegno Chiesa sono nel fondovalle, Testana Chiesa a mezza costa sulla sinistra del rio di Arbora tributario del Recco, Salto sulla provinciale 333 che da Recco sale al passo Caprile, Vescina a mezza costa sulla sinistra del torrente Recco. Il Condominio Residenza IR.MA, come detto, è sito nella località di fondovalle Avegno Chiesa, considerata la zona centrale di Avegno. I servizi sono sufficienti e gli accessi buoni. In particolare il complesso residenziale dista circa 5 Km dal casello autostradale di Recco. (v.allegato 9 - Google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 746, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 124.200,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

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

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché dalla banca dei valori espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P per la zona centrale di Avegno:

- OMI - abitazioni di tipo civili in condizioni normali - 2° semestre 2018: da un minimo di € 1.700,00/mq a un massimo di € 2.500,00/mq;

- Osservatorio FIAIP - anno 2018- per immobili in buono stato: da un minimo di € 1.429,00/mq a un massimo di € 1.607,00/mq.

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli di mercato forniti da agenzie di mediazione immobiliari per immobili analoghi in zona, tenuto conto della posizione centrale e di fondovalle in cui è ubicato l'immobile, del suo buono stato di manutenzione, del fatto che trattasi di appartamento sito al piano seminterrato, considerando altresì l'attuale congiuntura economica e l'offerta abbastanza ampia di immobili in zona con tempi relativamente lunghi per le compravendite, si ritiene opportuno applicare il valore medio derivante dai valori espressi dalla FIAIP per il 2018, ossia il valore pari a € $(1.429,00 + 1.607,00)/2 = € 1.500,00,00$ in c.t. a mq di superficie convenzionale di appartamento considerato libero:

$\text{mq } 82,80 \times € 1.500,00 / \text{mq} = € 124.200,00$



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra

Trattasi di un box pertinenziale all'appartamento - Bene n.1. Il box è sito al piano terra, in parte interrato, in uno dei locali autorimessa del fabbricato c.n.1B di piazza Borsellino. L'accesso al locale autorimessa, suddiviso in n.6 box, avviene direttamente dal piazzale condominiale. Si segnala che nell'atto di provenienza e sui documenti catastali il box è identificato con il n.5 o n.105 mentre sui documenti dell'amministratore è identificato con il n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 746, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.200,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto inoltre della posizione, dello stato di conservazione e di manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale del box considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché dalla banca dei valori espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P per la zona centrale di Avegno:

- OMI - box - 2° semestre 2018: da un minimo di € 960,00/mq a un massimo di € 1.400,00/mq;

- Osservatorio FIAIP - anno 2018 -box singoli zona centrale: a corpo € 17.860,00 (che per un box di dimensioni standard ovvero di mq 20 è pari a € 893,00/mq).

Tenuto conto che trattasi di un box pertinenziale, comunque ubicato in zona centrale, in buono stato di manutenzione e considerando altresì l'attuale congiuntura economica si ritiene di applicare il valore di € 800,00/mq:

mq 19,00 x € 800,00 /mq = € 15.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1	82,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 124.200,00	100,00%	€ 124.200,00
Bene N° 2 - Garage Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra	19,00 mq	800,00 €/mq	€ 15.200,00	100,00%	€ 15.200,00
Valore di stima:					€ 139.400,00

Valore di stima: € 139.400,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 132.430,00 ossia € **132.000,00 in c.t.**

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 16/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale appartamento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica catastale box
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale appartamento
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale box
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica mapp746 Catasto Terreni
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visure storiche mapp 83, 85, 86, 87, 88, 307 e 316 Catasto Terreni
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - estratto di mappa Foglio 15 mapp 746
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ N° 9 Google maps - google maps e stralcio PUC
- ✓ N° 10 Altri allegati - certificato residenza e certificato stato libero
- ✓ N° 11 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11a Altri allegati - ispezioni ipotecari
- ✓ N° 11b Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11c Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11d Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 12 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - atto di asservimento
- ✓ N° 14 Altri allegati - convenzione urbanistica



- ✓ N° 15 Altri allegati - concessione edilizia n 02 del 31 gennaio 2003
- ✓ N° 16 Altri allegati - concessione edilizia n. 03 del 31 gennaio 2003
- ✓ N° 17 Altri allegati - DIA prot.n.1520 del 31 marzo 2004
- ✓ N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità edificio "A"
- ✓ N° 19 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità edificio "B"
- ✓ N° 20 Altri allegati - regolamento di condominio
- ✓ N° 21 Altri allegati - verbale assemblea straordinaria 3/8/2005 - integrazioni al regolamento di condominio
- ✓ N° 22 Altri allegati - comunicazione amministratore 22/07/2019
- ✓ N° 23 Altri allegati - valori FIAIP
- ✓ N° 24 Altri allegati - valori OMI
- ✓ N° 25 Altri allegati - documentazioni fotografica
- ✓ N° 26 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 27 Altri allegati - perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1

Trattasi di appartamento ad uso residenziale di proprietà del sig. **** Omissis **** sito nel Comune di Avegno (Genova), località Avegno Chiesa, facente parte del complesso residenziale denominato Condominio Residenza IR.MA di piazza Borsellino c.n.1A e c.n.1B. L'appartamento è distinto con l'int.2 del c.n.1A, è ubicato al piano seminterrato e si compone di ingresso-soggiorno, camera, cucina, aperta sul soggiorno/ingresso, servizio igienico e locale ad uso lavanderia. All'appartamento è annesso un giardino a livello antistante l'appartamento stesso. L'accesso è indipendente dal giardino annesso mediante scala e passaggio pedonale condominiali, dal piazzale condominiale. Si segnala che dal punto di vista catastale l'indirizzo è piazza Paolo Borsellino n.1 interno 2A. All'appartamento è annesso un box pertinenziale sito al piano terra, in parte interrato, del c.n.1B di piazza Borsellino - Bene n.2. Il Comune di Avegno è situato nell'entroterra di Recco lungo l'alta valle del torrente Recco, ad est di Genova e fa parte della Comunità Montana Fontanabuona. Avegno è costituito da cinque centri abitati: Molino Nuovo e Avegno Chiesa sono nel fondovalle, Testana Chiesa a mezza costa sulla sinistra del rio di Arbora tributario del Recco, Salto sulla provinciale 333 che da Recco sale al passo Caprile, Vescina a mezza costa sulla sinistra del torrente Recco. Il Condominio Residenza IR.MA, come detto, è sito nella località di fondovalle Avegno Chiesa, considerata la zona centrale di Avegno. I servizi sono sufficienti e gli accessi buoni. In particolare il complesso residenziale dista circa 5 Km dal casello autostradale di Recco. (v.allegato 9 - Google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 746, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PUC vigente del Comune di Avegno del 2009 i fabbricati cc.nn. 1A e 1B di piazza Borsellino ricadono nell'Ambito di Riqualificazione RE. La zona non è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e ss.mm.ii.. (v.allegato 9- stralcio PUC)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra

Trattasi di un box pertinenziale all'appartamento - Bene n.1. Il box è sito al piano terra, in parte interrato, in uno dei locali autorimessa del fabbricato c.n.1B di piazza Borsellino. L'accesso al locale autorimessa, suddiviso in 6 box, avviene direttamente dal piazzale condominiale. Si segnala che nell'atto di provenienza e sui documenti catastali il box è identificato con il n.5 o n.105 mentre sui documenti dell'amministratore è identificato con il n.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 746, Sub. 26, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PUC vigente del Comune di Avegno del 2009 i fabbricati cc.nn. 1A e 1B di piazza Borsellino ricadono nell'Ambito di Riqualificazione RE. La zona non è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 e ss.mm.ii.. (v.allegato 9 - stralcio PUC)

Prezzo base d'asta: € 132.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1A, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 746, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	82,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e il box sono in buone condizioni di manutenzione. Anche i fabbricati sono mediamente in buone condizioni di manutenzione. Si segnalano, fra l'altro, distacchi di intonaco sulla facciata del fabbricato c.n.1A, lato ovest, verso la strada, per tutta l'altezza dello spigolo in corrispondenza del giardino annesso all'appartamento oggetto di perizia (v.allegato 24 - documentazione fotografica)		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso residenziale di proprietà del sig. **** Omissis **** sito nel Comune di Avegno (Genova), località Avegno Chiesa, facente parte del complesso residenziale denominato Condominio Residenza IR.MA di piazza Borsellino c.n.1A e c.n.1B. L'appartamento è distinto con l'int.2 del c.n.1A, è ubicato al piano seminterrato e si compone di ingresso-soggiorno, camera, cucina, aperta sul soggiorno/ingresso, servizio igienico e locale ad uso lavanderia. All'appartamento è annesso un giardino a livello antistante l'appartamento stesso. L'accesso è indipendente dal giardino annesso mediante scala e passaggio pedonale condominiali, dal piazzale condominiale. Si segnala che dal punto di vista catastale l'indirizzo è piazza Paolo Borsellino n.1 interno 2A. All'appartamento è annesso un box pertinenziale sito al piano terra, in parte interrato, del c.n.1B di piazza Borsellino - Bene n.2. Il Comune di Avegno è situato nell'entroterra di Recco lungo l'alta valle del torrente Recco, ad est di Genova e fa parte della Comunità Montana Fontanabuona. Avegno è costituito da cinque centri abitati: Molino Nuovo e Avegno Chiesa sono nel fondovalle, Testana Chiesa a mezza costa sulla sinistra del rio di Arbora tributario del Recco, Salto sulla provinciale 333 che da Recco sale al passo Caprile, Vescina a mezza costa sulla sinistra del torrente Recco. Il Condominio Residenza IR.MA, come detto, è sito nella località di fondovalle Avegno Chiesa, considerata la zona centrale di Avegno. I servizi sono sufficienti e gli accessi buoni. In particolare il complesso residenziale dista circa 5 Km dal casello autostradale di Recco. (v.allegato 9 - Google maps e stralcio PUC)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Avegno (GE) - piazza Paolo Borsellino , edificio 1B, interno 5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 746, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e il box sono in buone condizioni di manutenzione. Anche i fabbricati sono mediamente in buone condizioni di manutenzione. Si segnalano, fra l'altro, distacchi di intonaco sulla facciata del fabbricato c.n.1A, lato ovest, verso la strada, per tutta l'altezza dello spigolo in corrispondenza del giardino annesso all'appartamento oggetto di perizia (v.allegato 24 - documentazione fotografica)		
Descrizione:	Trattasi di un box pertinenziale all'appartamento - Bene n.1. Il box è sito al piano terra, in parte interrato, in uno dei locali autorimessa del fabbricato c.n.1B di piazza Borsellino. L'accesso al locale autorimessa, suddiviso inn.6 box, avviene direttamente dal piazzale condominiale. Si segnala che nell'atto di		



	provenienza e sui documenti catastali il box è identificato con il n.5 o n.105 mentre sui documenti dell'amministratore è identificato con il n.2.
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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEGNO (GE) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO , EDIFICIO 1B, INTERNO 5, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Mantova il 11/03/2010
Reg. gen. 8258 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Spese: € 160.000,00
Rogante: Giampaolo Fabbi
Data: 18/02/2010
N° repertorio: 69587
N° raccolta: 22448
Note: Si precisa che debitore non datore di ipoteca è la **** Omissis ****. Alla formalità è correlata l'annotazione di erogazione a saldo presentata in data 20/04/2010 n.ri 12383/1608.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 07/03/2019
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5474
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

