

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 587/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 587/2018 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

In data 05/12/2018, il sottoscritto Arch. Maoli Marco, con studio in Via Grimaldi, 2/1 - 16043 - Chiavari (GE), email archmaoli@libero.it, PEC archmaoli@pec.it, Tel. 335 5257120, Fax 0185 322685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Giacometti 3, interno 5, piano 1°

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ad uso residenziale posto al piano 1° (2° fuori terra) di un edificio condominiale su otto livelli: piano fondi, piano rialzato, 5 piani in elevazione, piano attico mansardato (tetto alla francese). L'edificazione risale al primo decennio del secolo scorso (il progetto è del 1906); la facciata su via Giacometti ha finiture esterne tipici dei palazzi di medio livello dell'epoca; le altre facciate hanno una finitura semplice priva di decori.

Copertura piana con guaina impermeabile a vista.

L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, tre camere, una cameretta, cucina, bagno, ripostiglio e balcone.

Zona semicentrale intensamente trafficata, ben servita da negozi di ogni genere, scuole e servizi pubblici; dista circa 900 metri dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole.

Nel circondario vi sono parcheggi quasi esclusivamente a pagamento.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Giacometti 3, interno 5, piano 1°

## 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)

L'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è unico e pieno proprietario dell'immobile.

Quando acquistò l'unità in esame esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni; attualmente è divorziato.

Nella sentenza di divorzio - visionata dallo scrivente CTU - è specificato che "la casa sita in Genova, Via P. Giacometti 3/5, già destinata ad abitazione familiare e di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rimane nella disponibilità dello stesso signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, così come disposto in sede di separazione personale".

## CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord con cavedio condominiale e vano scale;
- ad est con appartamento int. 4 del civico 3;
- a sud con distacco;
- a ovest con appartamento 4 del civico 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,89 mq	94,11 mq	1,00	94,11 mq	3,10 m	1° (2° fuori terra)
Balcone scoperto	1,90 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'alloggio non è annesso alcun accessorio quali cantina e/o posto-auto.

Il condominio non dispone di aree da adibirsi a parcheggio auto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 19/08/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 2.483,00 Piano 2
Dal 19/08/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 2.483,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 20/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.091,02 Piano 2
Dal 20/01/2005 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.091,02 Piano 2
Dal 23/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.091,02 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 22/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.092,02 Piano 2

Nota 1 - La rendita Catastale fino al 01.01.1992 è espressa in Lire.

Nota 2 - Dal 20/01/2005 diversa distribuzione degli spazi interni;

## 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	50	164	26	1	A3	4	6,5 vani	95 mq	1092,02	2		

### Corrispondenza catastale



Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde pienamente alla planimetria catastale, in quanto è stata tamponata l'ampia apertura tra la camera angolo sud-est dell'appartamento e la camera centrale, entrambe affacciantisi sul distacco lato sud, di fatto trasformando un unico grande vano in due stanze. Si confronti al riguardo la pianta dello stato attuale "allegato 1" con la planimetria catastale attuale "allegato 5".

Prima di variare la planimetria catastale si deve presentare in Comune una pratica per la regolarizzazione edilizia.

## PRECISAZIONI

---

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa.

L'esecutato è il solo titolare di diritti reali sull'unità pignorata.

Deve essere presentata una pratica edilizia per la regolarizzazione edilizia dell'unità, e quindi depositare nuova planimetria catastale.

## PATTI

---

Nell'atto di acquisto del bene da parte dell'attuale proprietario è scritto che la porzione immobiliare (appartamento in esame - n.d.r.) è venduta ed acquistata "così come pervenuta alla Parte Venditrice in forza dei citati titoli di provenienza (atto di acquisto del 1971 e successione del 1995 - n.d.r.) i cui patti, condizioni e servitù si hanno qui per integralmente trascritti".

Lo scrivente ha visionato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova i titoli di provenienza di cui sopra, e ha accertato che non vi sono patti, condizioni, vincoli e/o servitù gravanti sull'unità in esame ad eccezione dei diritti/doveri derivanti dalla comproprietà delle porzioni condominiali dell'edificio, dell'obbligo del pagamento delle spese condominiali, nonché dell'obbligo di rispetto del regolamento di condominio (allegato n. della presente relazione).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'edificio è in buone le condizioni statiche.

L'intonaco delle facciate - nonostante alcune venature - è in buone condizioni; il tinteggio della facciata, invece, presenta annerimenti da gas di scarico, sbiadimento dovuto al passare del tempo e qualche screpolatura.

L'Impermeabilizzazione della terrazza di copertura - protetta da vernice in alluminio - è in buono stato.

Appartamento: pessimo stato di manutenzione; pavimenti in graniglia (piastrelle in graniglia nel bagno) usurati dal tempo.

Pavimentazione del bagno e rivestimenti: piastrelle ceramiche consunte e in gran parte lesionate.

I tinteggi di pareti e soffitti presentano screpolature e macchie diffuse; l'intonaco di cucina e bagno è fortemente degradato (macchie, scrostature e sfarinamenti).

Serramenti interni e persiane alla genovese (in legno) in pessimo stato; serramenti esterni in alluminio anodizzato bianco in normali condizioni.



I sanitari del bagno sono fortemente degradati e necessitano di sostituzione.  
Per una migliore informazione si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dal vano scala-ascensore, il cavedio interno e la terrazza di copertura. Quest'ultima potrebbe essere praticabile ma l'impermeabilizzazione non è protetta da pavimentazione e manca una adeguata protezione perimetrale, limitata a una ringhiera solo decorativa ma assolutamente inadatta a proteggere dalla caduta.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi sono servitù né altri gravami a carico del bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: presumibilmente a platea su pali, come usuale per la maggior parte degli edifici della zona.

Esposizione: le tre camere grandi sono esposte a sud; la cameretta e la cucina affacciano sul cavedio condominiale; il bagno affaccia sul cavedio.

L'altezza interna è di poco superiore ai m. 3,00 (media m. 3,10).

Struttura verticale: in muratura portante.

Solai latero-cementizi.

Copertura piana senza pavimentazione (guaina impermeabile protetta da vernice in alluminio) e priva di protezione perimetrale; vi si accede da una botola con scala retrattile.

Pareti esterne e interne rivestite da intonaco al civile e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in graniglia alla genovese tranne che in cucina (piastrelle di graniglia) e in bagno (piastrelle ceramiche); graniglia segnata dal tempo e con alcune crepe; piastrelle ceramiche consunte.

Rivestimenti in piastrelle ceramiche estremamente degradate in cucina e bagno.

Porte interne in legno, alcune con specchiature in vetro; pessimo stato di manutenzione.

Infissi esterni in alluminio anodizzato e smaltato di colore bianco.

Persiane alla genovese in legno molto degradate.

Impianto termico (riscaldamento e acqua calda) autonomo, con caldaia a gas e termosifoni; manca l'attestazione di conformità.

Impianto elettrico in parte esterno, e non conforme alle norme vigenti, e naturalmente privo di attestazione di conformità.

E' presente un impianto citofonico con apriportone.

Il palazzo è dotato di ascensore.

## 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: 06/04/2011
- Scadenza contratto: 05/04/2023
- Scadenza disdetta: 04/04/2022
- Rilascio: 05/04/2023

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Ufficialmente si deve considerare l'immobile locato a terzi con contratto registrato non opponibile e con prossima scadenza il 05/04/2023 previa disdetta da inviarsi entro il 04/04/2022.

Si riporta che il proprietario ha dichiarato allo scrivente che di fatto il locatario ha rilasciato l'immobile; pertanto l'indicazione del canone di affitto, come indicato nel contratto, non viene più corrisposto dall'affittuario.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato da quattro persone; il proprietario ha dichiarato allo scrivente di non aver stipulato alcun contratto scritto al riguardo.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1971 al 27/02/1995	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo CHIARELLA di Genova	26/04/1971	143601	5793
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	07/05/1971	9410	7424
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 27/02/1995 al 23/03/2005	**** Omissis ****	<b>Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/08/1991		





		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	19/04/1995	9616	6500
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio dell Successioni di Genova	27/02/1995	32	5668
Dal 23/03/2005 al 25/03/2019	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata autenticata di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Novelli di Milano	23/03/2005	95142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Coservatoria di Genova	05/04/2005	15802	9504
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Milano	31/03/2005	3928-1T			

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.

Nota - Si riscontra che nella Nota di Trascrizione del Certificato di Denunciata Successione della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la data di tale documento è indicata quale 27.02.1995, mentre nella scrittura privata di compravendita del 23.03.2005 la data della stessa denuncia è indicata quale 05.02.1992; i due diversi documenti indicano invece lo stesso numero di registrazione: 32/5668.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 23/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a GENOVA il 05/04/2005  
Reg. gen. 15804 - Reg. part. 3548  
Quota: 1/1  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 210.000,00  
Percentuale interessi: 3,469 %  
Rogante: Notaio Franco Rovelli di Milano  
Data: 23/03/2005  
N° repertorio: 95143  
N° raccolta: 7646
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a GENOVA il 31/03/2017  
Reg. gen. 10437 - Reg. part. 1748  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.270,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 27.635,36  
Rogante: Equitalia Servizio di Riscossione SpA  
Data: 30/03/2017  
N° repertorio: 10437  
N° raccolta: 1748  
Note: Nella nota di trasferimento l'indirizzo di Equitalia è indicato erroneamente in "Via DELLE Casaccie 1": l'indirizzo esatto è "Via DALLE Casaccie 1".

## **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a GENOVA il 22/10/2018  
Reg. gen. 34831 - Reg. part. 26343  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle ipoteche e del pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- \* IPOTECA VOLONTARIA  
- taxa ipotecaria: € 35,00
- \* IPOTECA GIUDIZIALE (Equitalia)  
- imposta ipotecaria:



credito (se minore del prezzo di vendita) x 0,5% =  
€ 55.270,72 x 0,5% = € 276,35

- Tassa Ipotecaria: € 35,00

- bolli: € 59,00

\* PIGNORAMENTO

- imposta ipotecaria: € 200,00

- imposta di bollo: € 59,00

- tassai ipotecaria: € 35,00

Totale spese di cancellazione: € 699,35

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Immobile antecedente il 1942.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il progetto dell'edificio - rinvenuto nell'archivio storico del Comune di Genova - ha ottenuto l'autorizzazione n. 7 del 1906.

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie né domande di condono.

La planimetria catastale originaria è stata presentata il 30.09.1939, ed è indicato il balcone esistente sulla facciata sud, elemento assente nella tavola del progetto approvato.

Nel novembre 2005 è stata variata la planimetria catastale a causa di varianti interne.

Si riscontrano difformità fra progetto e planimetria catastale attuale e fra questa e lo stato attuale dell'alloggio.

Le difformità fra l'attuale planimetria catastale e lo stato di fatto è limitato al tamponamento del varco fra la camera sud-ovest e quella centrale.

Per regolarizzare la situazione edilizia è sufficiente istruire una pratica in sanatoria.

### ***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.



Costi per la regolarizzazione edilizia:

- spese tecniche, sanzioni, diritti di segreteria, bolli, IVA: 2.500,00 comprensivi di IVA.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.172,04

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.344,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 151.651,00

Al 14.02.2019 le spese condominiali insolute (gestioni ordinarie e straordinarie) a carico dell'esecutato, ammontano ad € 4.243,93 (quattromiladuecentoquarantatre/93).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Giacometti 3, interno 5, piano 1°  
Appartamento ad uso residenziale posto al piano 1° (2° fuori terra) di un edificio condominiale su otto livelli: piano fondi, piano rialzato, 5 piani in elevazione, piano attico mansardato (tetto alla francese). L'edificazione risale al primo decennio del secolo scorso (il progetto è del 1906); la facciata su via Giacometti ha finiture esterne tipici dei palazzi di medio livello dell'epoca; le altre facciate hanno una finitura semplice priva di decori. Copertura piana con guaina impermeabile a vista. L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, tre camere, una cameretta, cucina, bagno, ripostiglio e balcone. Zona semicentrale intensamente trafficata, ben servita da negozi di ogni genere, scuole e servizi pubblici; dista circa 900 metri dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole. Nel circondario vi sono parcheggi quasi esclusivamente a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 81.399,00

Il valore medio per abitazioni di tipo economico nella zona in esame indicati dall'OMI (Agenzia delle Entrate), è di €/mq 1.210.

Tale valore è in linea con i valori medi delle richieste sul libero mercato, secondo le informazioni raccolte nelle agenzie immobiliari della zona e sui siti internet del settore.



Tuttavia si deve considerare che l'unità in esame appare in condizioni particolarmente degradate, e necessita di un importante intervento di manutenzione che viene forfettariamente valutato in €/mq 350.

Pertanto il valore unitario del bene in esame viene stimato in €/mq 860,00.

Valore di stima: mq 94,65 c €/mq 860,00 = € 81.399,00

Il valore sopra indicato deve essere diminuito delle spese indicate nella sezione "Regolarità Edilizia", del 30% per la non disponibilità del bene (locato fino all'aprile 2023) e del 5% per l'assenza di garanzie per vizi ed evizione (ribasso d'asta).

- Valore di stima: € 81.399,00

Spese

- Regolarizzazione edilizia: - € 2.500,00

- Regolarizzazione impianto elettrico e attestato di conformità: - € 4.000,00

- Verifica di conformità impianti termico, gas ed idrico-sanitario: - € 300,00

€ (81.399,00 - 2.500,00 - 4.000,00 - 300,00) = € 74.599,00

che si arrotondano in 74,600,00

PREZZO BASE D'ASTA

- valore di stima: 74.600,00 - 30% per indisponibilità del bene: € (74.600,00 - 22.380,00) = € 52.220,00

- ribasso d'asta: € (52.220,00 - 2.611,00) = € 49.609,00 (quarantanovemilaseicentonove/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Paolo Giacometti 3, interno 5, piano 1°	94,65 mq	860,00 €/mq	€ 81.399,00	100,00	€ 81.399,00
Valore di stima:					€ 81.399,00

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.

Chiavari, li 25/03/2019



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta stato attuale
- ✓ N° 2 Foto - N. 64 immagini
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto approvato
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Precedente planimetria catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di compravendita 31.03.2005
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 10 Altri allegati - A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Giacometti 3, interno 5, piano 1°  
Appartamento ad uso residenziale posto al piano 1° (2° fuori terra) di un edificio condominiale su otto livelli: piano fondi, piano rialzato, 5 piani in elevazione, piano attico mansardato (tetto alla francese). L'edificazione risale al primo decennio del secolo scorso (il progetto è del 1906); la facciata su via Giacometti ha finiture esterne tipici dei palazzi di medio livello dell'epoca; le altre facciate hanno una finitura semplice priva di decori. Copertura piana con guaina impermeabile a vista. L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, tre camere, una cameretta, cucina, bagno, ripostiglio e balcone. Zona semicentrale intensamente trafficata, ben servita da negozi di ogni genere, scuole e servizi pubblici; dista circa 900 metri dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole. Nel circondario vi sono parcheggi quasi esclusivamente a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Immobile antecedente il 1942.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 587/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Paolo Giacometti 3, interno 5, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 164, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	94,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio è in buone le condizioni statiche. L'intonaco delle facciate - nonostante alcune venature - è in buone condizioni; il tinteggio della facciata, invece, presenta annerimenti da gas di scarico, sbiadimento dovuto al passare del tempo e qualche screpolatura. L'impermeabilizzazione della terrazza di copertura - protetta da vernice in alluminio - è in buono stato. Appartamento: pessimo stato di manutenzione; pavimenti in graniglia (piastrelle in graniglia nel bagno) usurati dal tempo. Pavimentazione del bagno e rivestimenti: piastrelle ceramiche consunte e in gran parte lesionate. I tinteggi di pareti e soffitti presentano screpolature e macchie diffuse; l'intonaco di cucina e bagno è fortemente degradato (macchie, scrostature e sfarinamenti). Serramenti interni e persiane alla genovese (in legno) in pessimo stato; serramenti esterni in alluminio anodizzato bianco in normali condizioni. I sanitari del bagno sono fortemente degradati e necessitano di sostituzione. Per una migliore informazione si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso residenziale posto al piano 1° (2° fuori terra) di un edificio condominiale su otto livelli: piano fondi, piano rialzato, 5 piani in elevazione, piano attico mansardato (tetto alla francese). L'edificazione risale al primo decennio del secolo scorso (il progetto è del 1906); la facciata su via Giacometti ha finiture esterne tipici dei palazzi di medio livello dell'epoca; le altre facciate hanno una finitura semplice priva di decori. Copertura piana con guaina impermeabile a vista. L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, tre camere, una cameretta, cucina, bagno, ripostiglio e balcone. Zona semicentrale intensamente trafficata, ben servita da negozi di ogni genere, scuole e servizi pubblici; dista circa 900 metri dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole. Nel circondario vi sono parcheggi quasi esclusivamente a pagamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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  
Iscritto a GENOVA il 05/04/2005  
Reg. gen. 15804 - Reg. part. 3548  
Quota: 1/1  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 210.000,00  
Percentuale interessi: 3,469 %  
Rogante: Notaio Franco Rovelli di Milano  
Data: 23/03/2005  
N° repertorio: 95143  
N° raccolta: 7646
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a GENOVA il 31/03/2017  
Reg. gen. 10437 - Reg. part. 1748  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.270,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 27.635,36  
Rogante: Equitalia Servizio di Riscossione SpA  
Data: 30/03/2017  
N° repertorio: 10437  
N° raccolta: 1748  
Note: Nella nota di trasferimento l'indirizzo di Equitalia è indicato erroneamente in "Via DELLE Casaccie 1": l'indirizzo esatto è "Via DALLE Casaccie 1".

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a GENOVA il 22/10/2018  
Reg. gen. 34831 - Reg. part. 26343  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

