
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 638/2017 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Partita IVA: xxxxxxxxxxxxxxxx

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.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 638/2017 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 3/3/2018 la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Via Cesarea 3-12 16121 Genova (GE), email chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/3/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. A seguito della ammissione della richiesta di conversione del pignoramento le operazioni peritali venivano interrotte per poi riprendere su disposizione del Magistrato in data 25-03-2019 con data di scadenza per il deposito dell'elaborato peritale entro il 30/6/2019.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Antonio Pittaluga, civico 2, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terra composto da ingresso, soggiorno triplo, cucina, tre camere, studio, tre bagni, zona palestra, disimpegni e ripostigli, con annesso giardino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Antonio Pittaluga, civico 2, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore risulta aver depositato in Atti l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame della documentazione in Atti si rileva che non risulta effettuato l'avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c., ovvero nello specifico la Unicredit S.p.A, a favore della quale è iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo trascritta a Genova il 01.06.2012 al reg. gen. n. 15947 reg. part. n. 1932.

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
Partita IVA: xxxxxxxxxxxxxxxx

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di stima presenta i seguenti confini da nord in senso orario: mappale 256 del foglio 10, ingresso condominiale, ascensore e vano scala condominiale al sub. 34, altra u.i. al sub. 31, mappale 352 del foglio 10, mappale 125 del foglio 10, mappale 126 del foglio 10, mappale 122 del foglio 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	200,00 mq	236,00 mq	1,00	236,00 mq	2,95 m	terra
Giardino	32,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				239,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				239,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2011 al 20/03/2015	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 10, Part. 123, Sub. 30 Categoria A3 Superficie catastale 239 mq Piano T
Dal 20/03/2015 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXXX Ultimazione di fabbricato urbano del 20.03.2015 prot. n. GE0060362	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 10, Part. 123, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9,5 Superficie catastale 239 mq Rendita € 2.183,32 Piano T

Dal 09/11/2015 al 16/01/2016	XXXXXXXXXXXXX Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 10, Part. 123, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9,5 Superficie catastale 239 mq Rendita € 2.183,32 Piano T
Dal 16/01/2016 alla data di redazione del presente elaborato	XXXXXXXXXXXXX Variazione nel classamento del 16.01.2016 protocollo n. GE0007218	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 10, Part. 123, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 Superficie catastale 239 mq Rendita € 3.949,60 Piano T

Il subalterno in oggetto ha avuto origine dalla soppressione dei seguenti immobili:
sez NER FG. 10 part. 123 sub. 4, 1, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 28
sez NER FG. 10 part. 256
sez NER FG: 10 part. 331 sub. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NER	10	123	30	6	A2	6	11,5	239 mq	3949,6 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile deriva dalla ristrutturazione di un ex albergo. E' in corso una causa tra il Condominio di cui fa parte l'immobile pignorato e il costruttore (che risulta l'attuale società esecutata) per la presenza di numerosi vizi esecutivi che comportano gravi problematiche di infiltrazione e malfunzionamenti dell'impianto termico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pur presentandosi globalmente in buono stato conservativo è gravato da numerosi vizi che ne pregiudicano l'utilizzo.

Di fatto due dei tre bagni presenti non possono essere utilizzati per problematiche relative all'impianto di scarico.

Inoltre nella cucina e nella zona giorno sono presenti problematiche di infiltrazione e umidità. Analogo problema di condensa e di umidità si rileva nella palestra nella zona a soffitto.

PARTI COMUNI

I millesimi di proprietà dell'appartamento oggetto di stima sono pari a 156,76/1000.
I millesimi di riscaldamento sono 255,72/1000.

Il Condominio ha intrapreso una procedura di A.T.P. nei confronti del costruttore dell'immobile, proprietario dell'unità immobiliare oggetto di stima per vizi e difetti riscontrati nell'edificio.

Come riferito dal legale del Condominio l'elaborato peritale ha evidenziati gravi vizi tra cui

- l'incompletezza, allo stato, della documentazione edilizia ed urbanistica dell'edificio;
- la non corretta realizzazione della copertura a falde che genera carenze, malfunzionamenti e /o infiltrazioni derivate anche dalle opere di corredo alla copertura principale;
- la non corretta regimazione delle acque piovane in generale affidate ai pluviali, imbocchi e grondaie, che determinano altresì danni conseguenti da infiltrazioni sia sull'involucro comune che su di alcune unità residenziali;
- la non conformità rispetto alle norme vigenti dell'impianto di riscaldamento che implica la sostituzione del generatore (e conseguenti adeguamenti a cascata);
- alcuni difetti definiti minori che spaziano dalla carenza dei cardini e dei ferma persiane, alla mancanza di una armatura di protezione ai contatori del gas, gli immediatamente percepibili difetti di finitura e/o di coloritura in genere, nonché la omessa siliconatura degli infissi.

Ai fini del ripristino dei vizi sopra sinteticamente descritti il Consulente del Tribunale ha preventivato indicativamente un costo di € 250.000,00 oltre Iva.

Il Regolamento di condominio è riportato in Allegato 6 allegato alla presente, mentre le informazioni ricevute dall'Amministratore sono riportate in Allegato 12.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima è composto da ingresso, soggiorno triplo, cucina, tre camere da letto, tre bagni, zona palestra con sauna e vasca idromassaggio, studio, disimpegni e ripostigli.

Lo studio è dotato di secondo ingresso autonomo ma ad oggi non è utilizzato e di fatto è adibito a zona spogliatoio con accesso dalla camera da letto matrimoniale.

E' presente un giardino con accesso dal soggiorno e dalla cucina.

L'immobile è di nuova costruzione, ma le numerose problematiche da cui è affetto descritte in precedenza influiscono sullo stato d'uso e manutenzione.

Esposizione: nord, sud, ovest

Altezza interna utile: 2,95 metri;

Strutture verticali: muratura portante e setti in c.a.

Solai: latero cementizi

Copertura: a falde e piana
 Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate
 Pavimentazione interna: parquet
 Infissi esterni ed interni: ante a battente in pvc con doppio vetro, porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V; non è stata reperita dichiarazione di regolare esecuzione; l'impianto idrico di due bagni presenta problematiche di scarico delle acque; l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, entrambi centralizzati, presentano problematiche che ne pregiudicano il corretto funzionamento.

Inoltre si segnala la presenza delle seguenti problematiche: tracce di infiltrazioni a soffitto nella cucina derivanti dal soprastante terrazzo, traccia di infiltrazione su parete del soggiorno dovuta a verosimile perdita di tubazione, tracce di muffa e umidità a soffitto nel locale palestra.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 7.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In occasione del Sopralluogo condotto in data 11.4.2018 il sig. XXXXXXXXXXXXXXX, occupante dell'immobile, ha rilasciato la dichiarazione in Allegato 8 in cui ha precisato di occupare l'immobile in forza di un preliminare a favore del Sig. Rossi Giacomo, mancato nel 2010, parente che lo ha nominato erede universale.

A seguito di richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 5.4.2018 è emerso che per l'immobile in questione non sono stati registrati contratti di affitto (Allegato 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1985 al 18/10/2005	XXXXXXXXXXXX con sede in Genova proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Domenico Acquarone	30/07/1986	112582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Milano	05/08/1986	8929		
Dal 18/10/2005 al 26/07/2007	XXXXXXXXXXXX con sede in Milano, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Colombo Alfonso	18/10/2005	125253	17408

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/11/2005	60131	38205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2007	XXXXXXXXXXXX con sede in Milano, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Solimena Federico	26/07/2007	43226	14801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	01/08/2007	34710	19126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	30/07/2007	8480	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che gli atti di compravendita menzionati riguardano i mappali originari da cui ha avuto origine quello oggetto di stima che è stato creato in data 20/09/2011 a seguito di divisione e fusione di fabbricato urbano.

L'Atto di compravendita con cui il complesso immobiliare destinato ad ex albergo è pervenuto all'odierno esecutato è riportato in Allegato 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/08/2007
Reg. gen. 35653 - Reg. part. 10292
Importo: € 3.000.000,00
A favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Solimena Federico
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 43230
N° raccolta: 14802
Note: Trattasi di ipoteca iscritta sulle originarie particelle catastali che hanno dato origine a quella oggetto di pignoramento ovvero fg. 10 part. 122, 123 sub 2, 256, 330, 331 e che è stata oggetto di restrizione di beni nel 2011.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/08/2007
Reg. gen. 35652 - Reg. part. 10291
Importo: € 32.400.000,00
A favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 16.200.000,00
Rogante: Solimena Federico
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 43230
N° raccolta: 14802
Note: Trattasi di ipoteca iscritta sulle originarie particelle catastali che hanno dato origine a quella oggetto di pignoramento ovvero fg. 10 part. 122, 123 sub 2, 256, 330, 331 e che è stata oggetto di restrizione di beni nel 2011.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 12/02/2009
Reg. gen. 5265 - Reg. part. 715
Importo: € 4.000.000,00
A favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 2.000.000,00
Spese: € 2.000.000,00
Rogante: Chiantini Simone
Data: 28/11/2008
N° repertorio: 8791
N° raccolta: 4390
Note: Trattasi di ipoteca iscritta sulle originarie particelle catastali che hanno dato origine a quella oggetto di pignoramento ovvero fg. 10 part. 122, 123 sub 2, 256, 330, 331 e che è stata oggetto di restrizione di beni nel 2011.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 01/06/2012
Reg. gen. 15947 - Reg. part. 1932
Quota: 1/1 di superficie e proprietà
Importo: € 7.000.000,00
A favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A.

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 3.500.000,00
Spese: € 3.500.000,00
Rogante: Chiantini Simone
Data: 29/05/2012
N° repertorio: 13380
N° raccolta: 6767
Note: Trattasi di ipoteca gravante sul bene oggetto di stima.

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Genova il 13/05/2008
Reg. gen. 17620 - Reg. part. 11137
A favore di Pernigotti Carlo
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Note: La domanda giudiziale è iscritta sui beni da cui ha avuto origine la particella oggetto di stima ovvero part. 122, 123 sub 2, 256, 330 e 331 del foglio 10, tuttavia riguarda specificatamente l'unità immobiliare contraddistinta con il numero 3 e il box n. 135.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Genova il 18/05/2010
Reg. gen. 15977 - Reg. part. 10728
A favore di Comune di Genova
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Note: Trattasi di trascrizione relativa alle originarie particelle catastali che hanno dato origine a quella oggetto di pignoramento ovvero fg. 10 part. 122, 123 sub 2, 256, 330, 331.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Genova il 05/03/2012
Reg. gen. 7210 - Reg. part. 5718
A favore di Messina Marco
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Note: La domanda giudiziale è iscritta sui beni da cui ha avuto origine la particella oggetto di stima ovvero part. 122, 123 sub 2, 256, 330 e 331 del foglio 10, tuttavia riguarda l'esercizio del diritto di recesso relativo ad acquisto da parte di un terzo di unità immobiliare non coinvolta nella presente procedura.

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 28/07/2017
Reg. gen. 24533 - Reg. part. 17179
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta sono riportate nell'elenco in Allegato 13. Di tale elenco la sottoscritta ha rilevato che trattavasi di note già in atti ad eccezione di quelle rubricate ai punti 9, 10, 18, 20, 29, 31, 32, 34, 35, 36. La sottoscritta ha acquisito le note suddette verificando che non riguardano l'immobile oggetto di stima bensì altri immobili di proprietà della società esecutata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Non è stato reperito Certificato di Agibilità, che risulta non rilasciato, come comunicazione ufficiale dello Sportello Unico dell'Edilizia riportata in Allegato 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta formalmente dotato di certificato di agibilità.

Lo stato attuale dell'immobile deriva dalla ristrutturazione di un ex edificio alberghiero approvata con Conferenza dei Servizi in data 26.4.2007 (CDS 15/2006) relativamente alla quale è stato rilasciato Permesso di Costruire con determinazione dirigenziale n. 200/118.18/38 del 6.6.2007 e successiva variante (CDS 7/2012).

Lo stato dei luoghi visionato nel corso del sopralluogo dell'11.4.2018 è conforme all'ultima variante progettuale approvata (CDS 7/2012) i cui estratti planimetrici sono riportati in Allegato 11.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato redatto Certificato Energetico riportato in Allegato 14.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come comunicato dall'Amministratore dello stabile Sig. Lorenzo Corso vi è un debito nei confronti del condominio di € 22.433,02 (Allegato 12).

La spesa annua della u.i. in oggetto ammonata a circa € 9.500,00 escluse spese individuali o impreviste.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Antonio Pittaluga, civico 2, piano terra
Trattasi di appartamento posto al piano terra composto da soggiorno, cucina, tre camere, studio, tre bagni, zona palestra, disimpegno e ripostigli con annesso giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 123, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

I valori Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per le abitazioni civili in normale stato conservativo valori di mercato compresi tra 2.900 e 4.300 €/mq.

Data la zona prestigiosa e la tipologia dell'immobile in questione, di recente costruzione ma posto al piano terra con affaccio su distacco e senza vista mare, si ritiene congruo applicare il costo unitario di €/mq 3.300 salvo poi applicare le seguenti decurtazioni.

- € 50.000,00 ivati per la quota parte relativa alla risoluzione delle problematiche riferite dall'amministratore dello stabile e oggetto di A.T.P.
- € 10.000 per il ripristino delle problematiche dell'impianto di scarico di due bagni
- € 5.000,00 per il risanamento delle tracce di umidità
- € 5.000,00 per la pratica di abitabilità comprendente la verifica degli impianti finalizzata al rilascio di idonea certificazione.

Il tutto per un totale di -€ 70.000,00

Applicando inoltre la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto	€ 790.350,00
decurtazioni	-€ 70.000,00
totale parziale	€ 720.350,00
decurtazione 5%	-€ 36.017,50
Totale	€ 684.332,50

Applicando gli opportuni arrotondamenti all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione ad uso residenziale è assegnato un prezzo base d'asta di € 684.000,00 (seicentottantaquattromilaeuro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Piazza Antonio Pittaluga, edificio 2, piano terra	239,50 mq	3.300,00 €/mq	€ 790.350,00	100,00%	€ 790.350,00
				Valore a base d'asta:	€ 684.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 07/06/2019

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

Ing. Ciccarelli Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Regolamento di Condominio
- ✓ N° 7 Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Dichiarazioni del terzo occupante
- ✓ N° 9 Ricevuta richiesta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 10 Dichiarazione Comune di Genova
- ✓ N° 11 Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 12 Documentazione Amministratore Condominio
- ✓ N° 13 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/06/2019)
- ✓ N° 14 APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Antonio Pittaluga, edificio 2, piano terra

Trattasi di appartamento posto al piano terra composto da ingresso, soggiorno triplo, cucina, tre camere da letto, tre bagni, zona palestra con sauna e vasca idromassaggio, studio, disimpegni e ripostigli e con annesso giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 123, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale. Non è stato reperito Certificato di Agibilità, che risulta non rilasciato, come comunicazione ufficiale dello Sportello Unico dell'Edilizia riportata in Allegato 10.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 638/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Piazza Antonio Pittaluga, edificio 2, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 123, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	239,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile pur presentandosi globalmente in buono stato conservativo è gravato da numerosi vizi che ne pregiudicano l'utilizzo. Di fatto due dei tre bagni presenti non possono essere utilizzati per problematiche relative all'impianto idrico. Inoltre nella cucina e nella zona giorno sono presenti problematiche di infiltrazione e umidità. Analogo problema di condensa e di umidità si rileva nella zona palestra in cui è stata installata una vasca idromassaggio.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terra composto da ingresso, soggiorno triplo, cucina, tre camere da letto, tre bagni, zona palestra con sauna e vasca idromassaggio, studio, disimpegni e ripostigli e con annesso giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo.		