TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2019 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 7
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 8
Precisazioni 8
Stato conservativo 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Lotto 2 13
Descrizione 14
Completezza documentazione ex art. 567 14
Titolarità 14
Confini 14
Consistenza 15
Cronistoria Dati Catastali 15
Dati Catastali 15
Precisazioni 16
Stato conservativo 16
Stato di occupazione 16
Provenienze Ventennali 16
Formalità pregiudizievoli 17
Normativa urbanistica 18
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 20
Lotto 1 20
Lotto 2 23

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

ELENCO ALLEGATI: 25
10 Allegati 25
Riepilogo bando d'asta 26
Lotto 1 26
Lotto 2 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2019 del R.G.E. 28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 92.000,00 28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.800,00 29

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 CIALLI CIV.8, interno 3, piano TERZO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA VARENNA CIV.115 R, piano TERRA

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

LOTTO 1

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CIALLI CIV.8, interno 3, piano TERZO

DESCRIZIONE

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno un ripostiglio, una cucina, un angolo cottura due bagni e due camere.

L' immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nella delegazione di Pegli.
L'appartamento è all'ultimo piano sottotetto (piano terzo) di un edificio dei primi del '900 di 4 piani fuori terra senza ascensore.
Ad ogni piano dello stabile è presente un appartamento per un totale di tre che non sono collegati ad alcuna amministrazione condominiale per la gestione delle parti comuni.
L'ingresso alla scala comune è su Via Cialli, al civico 8, via secondaria di intersezione sulla principale Via Varenna.
Via Varenna è la via di collegamento del centro di Pegli, lato mare, con la retrostante Val Varenna.
L'immobile si trova a qualche decina di metri a valle del viadotto dell'"Autostrada dei Fiori" Genova/Ventimiglia A6.
L'accesso al piano 3° lo si ha tramite la scala comune.
L'appartamento, catastalmente di 6 vani è composto da un ingresso di distribuzione, un soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un ulteriore angolo cottura ed un ripostiglio.
L'ingresso con porta a due battenti è posto su di uno spazio di distribuzione che è stato dotato di due distinte porte blindate ad un battente: tale soluzione si ritiene funzionale all'utilizzo distinto e separato delle due zone così definite.
Gli affacci dei locali hanno vista aperta.
In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche formato 40x40 chiaro.
Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche.
Tutti gli infissi sono in alluminio con "taglio termico" e doppio vetro; esternamente vi sono le persiane.
Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato (2011) - è in un buono stato di conservazione.
L'edificio, in generale, sia come spazi comuni che come facciate, è in pessimo stato di conservazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

NORD EST : Via Cialli, vano scala, distacco
SUD EST : Via Cialli civico 37, Via Varenna
SUD OVEST : Via Cialli, Via Varenna
NORD OVEST: via Cialli
SOTTO : interno 2
SOPRA : copertura

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,35 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	2,80 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	131,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	131,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **30/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. PEG, Fg. 42, Part. 323, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Piano TERZO
Dal **30/03/1989** al **11/06/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. PEG, Fg. 42, Part. 323, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Piano TERZO
Dal **11/06/1998** al **29/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. PEG, Fg. 42, Part. 323, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Piano TERZO
Dal **29/06/1999** al **19/09/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. PEG, Fg. 42, Part. 323, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 136 mq Rendita € 387,34 Piano TERZO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	42	323	8	2	A4	4	6	136 mq	387,34 €	TERZO	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova, il certificato di residenza, l'estratto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia della sig.**** Omissis **** residente nel comune di Genova (GE) in Via Piandilucco civ.24, int.10, risulta di coniugato con la Sig.ra **** Omissis ****, sposata a Cerchiara di Calabria (CS - Cosenza)il 27/04/2002, in regime di comunione legale dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato (2011) - è in un buono stato di conservazione.
L'edificio, in generale, sia come spazi comuni che come facciate, è in pessimo stato di conservazione.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** dal 2010, senza contratto di locazione.
Esecutato e locatore, in sede di sopraluogo (05.07.2019, avevano dichiarato che esiste un "Contratto di Affitto" registrato e che lo avrebbero prodotto cosa che è stata sollecitata sia dal CTU che da parete del custode dell'Immobile (So.Ve.Mo.) ma che poi non si è concretizzato.
Il CTU si è recato presso l'Agenzia delle Entrate (07.08.2019) ed ha espletato ricerche rispetto all'esecutato (Mastrota Pietro) e all'occupante/locatore dell'immobile (Principato Massimo): nulla è stato trovato.
Il CTU, come da indicazioni da parte del funzionario dell'Agenzia delle Entrate durante l'incontro del 07.08.2019, per avere un documento di tale ricerca negativa ha formulato una richiesta scritta inviata per PEC che regolarmente è stata recapitata con comprova della spedizione e della ricezione: tale PEC non ha avuto risposta (vedere allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/06/1999** al **19/09/2019**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Morra Flavio	29/06/1999	186860	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	19/07/1999	21071	14191
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a GENOVA il 22/12/2011
  Reg. gen. 41480 - Reg. part. 7370
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Rogante: DONATO ALESSANDRA
  Data: 16/12/2011
  N° repertorio: 21930
  N° raccolta: 3167

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
  Iscritto a GENOVA il 05/04/2016
  Reg. gen. 9361 - Reg. part. 1577
  Quota: 1/1
  Importo: € 209.238,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Data: 01/04/2016
  N° repertorio: 2693
  N° raccolta: 4816

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a GENOVA il 22/11/2016
  Reg. gen. 34583 - Reg. part. 5807
  Quota: 1/1
  Importo: € 71.293,96
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Data: 17/11/2016
  N° repertorio: 3404
  N° raccolta: 4816

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a GENOVA il 25/03/2019
  Reg. gen. 9396 - Reg. part. 7101
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR).
Le funzioni ammesse sono:
servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.
L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.
Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.
L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53B, Genova – Val Varenna, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Pratica n. 8241/2011 del 28/11/2011-OPERE INTERNE ESEGUITE POST 17.03.85-ANTE 01.01.05-(art.22 comma 3 L.R.16/08)

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): è stato quindi redatto da parte di tecnico abilitato (Geom. **** Omissis ****) un certificato dedicato inserito in allegato.

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.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Sono stati visionati presso l'Ufficio Visure Progetti del Comune di Genova i vari progetti che, dalla prima verifica on line, potevano essere riconducibili all'appartamento oggetto di perizia: è risultato che l'ultimo progetto presentato è una "sanatoria" del 22.11.2011 a firma del tecnico incaricato Arch. **** Omissis ****.
Tale pratica è una "Comunicazione per Opere Interne" eseguite nell'anno 2000 (successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005 ai sensi art. 22 comma 3 L.R. 16/08 e L.R. 45/08.
La documentazione grafica di tale pratica è conforme a quanto rilevato.
La planimetria catastale del 23.11.2011 è anch'essa conforme a quanto rilevato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

LOTTO 2

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA VARENNA CIV.115 R, piano TERRA

DESCRIZIONE

Box

L'immobile oggetto di stima è un box attualmente adibito a magazzino.
Il box si trova al piano strada su Via Varenna, al civico 113 rosso, nella parta "a spigolo" su Via Cialli.
Il box è costituito da un unico locale ad uso deposito.
Le pareti sono grezze, il pavimento è in battuto di cemento.
Il locale è dotato di una serranda "sali e scendi" in metallo non elettrificata.
Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

NORD EST : Via Cialli,
SUD EST : altra proprietà
SUD OVEST : altra proprietà
NORD OVEST: via Varenna
SOPRA : terrazzo interno 1 di Via Cialli 8

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,60 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,40 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**27,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**27,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **30/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 69 Piano TERRA
Dal **30/03/1989** al **11/06/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 69 Piano TERRA
Dal **11/06/1998** al **29/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Piano TERRA
Dal **29/06/1999** al **19/09/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 132,47 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	323	2	2	C6	1	19		132,47 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova, il certificato di residenza, l'estratto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia della sig.**** Omissis **** residente nel comune di Genova (GE) in Via Piandilucco civ.24, int.10, risulta di coniugato con la Sig.ra **** Omissis ****, sposata a Cerchiara di Calabria (CS - Cosenza)il 27/04/2002, in regime di comunione legale dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis ****, dal 01/01/1997 con un contratto di affitto, mai registrato.

Il locatore, in sede di sopraluogo (01.08.2019), ha prodotto un contratto di affitto (vedere allegato) apparentemente non registrato all'Agenzia delle Entrate.
Il CTU si è recato presso l'Agenzia delle Entrate (07.08.2019) ed ha espletato ricerche rispetto all'esecutato (**** Omissis ****) e all'occupante/locatore dell'immobile (**** Omissis ****): nulla è stato trovato.
Il CTU, come da indicazioni da parte del funzionario dell'Agenzia delle Entrate durante l'incontro del 07.08.2019, per avere un documento di tale ricerca negativa ha formulato una richiesta scritta inviata per PEC che regolarmente è stata recapitata con comprova della spedizione e della ricezione: tale PEC non ha avuto risposta (vedere allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/06/1999** al **19/09/2019**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Morra Flavio	29/06/1999	186860	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	19/07/1999	21071	14191
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a GENOVA il 22/12/2011
  Reg. gen. 41480 - Reg. part. 7370
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: DONATO ALESSANDRA
  Data: 16/12/2011
  N° repertorio: 21930
  N° raccolta: 3167

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
  Iscritto a GENOVA il 05/04/2016
  Reg. gen. 9361 - Reg. part. 1577
  Quota: 1/1
  Importo: € 209.238,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Data: 01/04/2016
  N° repertorio: 2693
  N° raccolta: 4816

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a GENOVA il 22/11/2016
  Reg. gen. 34583 - Reg. part. 5807
  Quota: 1/1
  Importo: € 71.293,96
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Data: 17/11/2016
  N° repertorio: 3404
  N° raccolta: 4816

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a GENOVA il 25/03/2019
  Reg. gen. 9396 - Reg. part. 7101
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR).
Le funzioni ammesse sono:
servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.
L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.
Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.
L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53B, Genova – Val Varenna, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Presso l'Ufficio Visure Progetti del Comune di Genova non sono presenti progetti relativi al garage.

E' stata presa come riferimento la planimetria catastale del 10.05.1993 che è conforme a quanto rilevato.

L'immobile oggetto di perizia NON è un immobile residenziale e quindi non è necessario, per la vendita, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CIALLI CIV.8, interno 3, piano TERZO
  L'appartamento è composto da da un ingresso, un soggiorno un ripostiglio, una cucina, un angolo cottura due bagni e due camere. L' immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nella delegazione di Pegli. L'appartamento è all'ultimo piano sottotetto (piano terzo) di un edificio dei primi del '900 di 4 piani fuori terra senza ascensore. Ad ogni piano dello stabile è presente un appartamento per un totale di tre che non sono collegati ad alcuna amministrazione condominiale per la gestione delle parti comuni. L'ingresso alla scala comune è su Via Cialli, al civico 8, via secondaria di intersezione sulla principale Via Varenna. Via Varenna è la via di collegamento del centro di Pegli, lato mare, con la retrostante Val Varenna. L'immobile si trova a qualche decina di metri a valle del viadotto dell'"Autostrada dei Fiori" Genova/Ventimiglia A6. L'accesso al piano 3° lo si ha tramite la scala comune. L'appartamento catastalmente di 6 vani è composto da un ingresso di distribuzione, un soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un ulteriore angolo cottura ed un ripostiglio. L'ingresso con porta a due battenti è posto su di uno spazio di distribuzione che è stato dotato di due distinte porte blindate ad un battente: tale soluzione si ritiene funzionale all'utilizzo distinto e separato delle due zone cosi definite. Gli affacci dei locali hanno vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche formato 40x40 chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio con "taglio termico" e doppio vetro; esternamente vi sono le persiane. Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato (2011) - è in un buono stato di conservazione. L'edificio, in generale, sia come spazi comuni che come facciate è in pessimo stato di conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 323, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 165.501,83
  Metodo di stima

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

  1. comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), dalla "Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali" (FIAIP) e dal "Borsino Immobiliare Nazionale" BIN).

  2. superficie dell'immobile (mq);

  3. utilizzo dei coefficienti di merito e correzione;

  per cui

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 131,00 mq;

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico" per la zona di riferimento Pegli - Piazza Bonavino (TU. M. Via Lungomare di Pegli, Via Sabotino, Via Vespucci), stato conservativo "NORMALE".

Si applicherà il coefficiente di correzione, pari a ÷ 1,05, in quanto la categoria catastale dell'immobile è A/4 "Abitazioni di tipo popolare":

Valore di mercato minino : 1.300,00 €/mq ÷ 1,05 = 1238,10 €/mq
Valore di mercato medio : 1.600,00 €/mq ÷ 1,05 = 1523,81 €/mq
Valore di mercato massimo: 1.900,00 €/mq ÷ 1,05 = 1809,52 €/mq

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "DA RISTRUTTURARE", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Opisso, essendo la più vicina alla zona dell'immobile:

Valore di mercato minino : 1.550,00 €/mq
Valore di mercato medio : 1.650,00 €/mq
Valore di mercato massimo: 1.800,00 €/mq

Nella tabella della BIN si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico", il tutto collegato alla zona di riferimento Pegli - Piazza Bonavino (TU. M. Via Lungomare di Pegli, Via Sabotino, Via Vespucci):

Valore di mercato minino : 1.052,00 €/mq
Valore di mercato medio : 1.293,50 €/mq
Valore di mercato massimo: 1.535,00 €/mq

Pertanto, il prezzo applicato nella stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi OMI, FIAIP, BIN:

Valore minimo: 1.263,37 €/mq

La stima dell'unità immobiliare risulta essere di:

€ 165.500,83 (centosessantacinquemilacinquecento/83)

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA CIALLI CIV.8, interno 3, piano TERZO	131,00 mq	1.263,37 €/mq	€ 165.501,83	100,00%	€ 165.501,83
Valore di stima:					€ 165.501,83

Valore di stima: € 165.501,83

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 92.000,00**

La stima dell'unità immobiliare, risulta essere di:

€ 165.500,83 (centosessantacinquemilacinquecento/83)

A questa cifra andranno applicati i coefficienti di merito, nella formula semplificata, relativi alle caratteristiche della zona, del fabbricato e dell'immobile;

pari a 0,62, che andranno moltiplicati alla cifra;

€ 165.500,83 x 0,62 = € 102.610,51

Per cui il risultato finale della stima dell'unità immobiliare, risulta essere di:

€ 102.610,51 (centoduemilaseicentodieci/51 euro)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

€ 92.349,46 (novantaduemilatrecentoquarantanove/46 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta è pari a

€ 92.000,00 (novantasettemila/00 euro),

che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

L'immobile non è divisibile in natura.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA VARENNA CIV.115 R, piano TERRA
  Box L'immobile oggetto di stima è un box attualmente adibito a magazzino. Il box si trova al piano strada su Via Varenna, al civico 113 rosso, nella parta "a spigolo" su Via Cialli. Il box è costituito da un unico locale ad uso deposito. Le pareti sono grezze, il pavimento è in battuto di cemento. Il locale è dotato di una serranda "sali e scendi" in metallo non elettrificata. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 42.338,67
  Metodo di stima

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

  1. comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), dalla "Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali" (FIAIP) e dal "Borsino Immobiliare Nazionale" BIN).

  2. superficie dell'immobile (mq);

  per cui

  Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

  Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

  quindi,

  Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia dei "Box" per la zona di riferimento Pegli - Piazza Bonavino (TU. M. Via Lungomare di Pegli, Via Sabotino, Via Vespucci), stato conservativo "NORMALE".

  Valore di mercato minino : 2.100,00 €/mq
  Valore di mercato medio : 2.600,00 €/mq
  Valore di mercato massimo: 3.100,00 €/mq

  Nella tabella della FIAIP ci ci si posiziona nella fascia dei "Box" per la zona di riferimento di Via Opisso, essendo la più vicina alla zona dell'immobile:

  Valore di mercato minino : 35.000,00 €/mq
  Valore di mercato medio : 42.500,00 €/mq

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

Valore di mercato massimo: 50.000,00 €/mq

Nella tabella della BIN si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico", il tutto collegato alla zona di riferimento Pegli - Piazza Bonavino (TU. M. Via Lungomare di Pegli,Via Sabotino, Via Vespucci):

Valore di mercato minino : 1.308,00 €/mq
Valore di mercato medio : 1.592,00 €/mq
Valore di mercato massimo: 1.876,00 €/mq

Pertanto,il prezzo applicato nella stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi OMI, FIAIP, BIN e la stima dell'unità immobiliare, risulta essere di:

€ 42.338,67 (quarantaduemilatrecentotrentotto/67)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Genova (GE) - VIA VARENNA CIV.115 R, piano TERRA	27,00 mq	156.810,00 €/mq	€ 42.338,67	100,00%	€ 42.338,67
Valore di stima:					€ 42.338,67

Valore di stima: € 42.338,67

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 38.000,00**

Il valore stimato è pari a € 38.000,00 (trentottomila/00 euro),che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

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 19/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

ELENCO ALLEGATI:

10 ALLEGATI

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO A INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO C STATO ATTUALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO F APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO G PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO H CONTRATTO DI AFFITTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO I STIMA IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.108-2019 ALLEGATO L VERBALI

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CIALLI CIV.8, interno 3, piano TERZO
  L'appartamento è composto da da un ingresso, un soggiorno un ripostiglio, una cucina, un angolo cottura due bagni e due camere. L' immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nella delegazione di Pegli. L'appartamento è all'ultimo piano sottotetto (piano terzo) di un edificio dei primi del '900 di 4 piani fuori terra senza ascensore. Ad ogni piano dello stabile è presente un appartamento per un totale di tre che non sono collegati ad alcuna amministrazione condominiale per la gestione delle parti comuni. L'ingresso alla scala comune è su Via Cialli, al civico 8, via secondaria di intersezione sulla principale Via Varenna. Via Varenna è la via di collegamento del centro di Pegli, lato mare, con la retrostante Val Varenna. L'immobile si trova a qualche decina di metri a valle del viadotto dell'"Autostrada dei Fiori" Genova/Ventimiglia A6. L'accesso al piano 3° lo si ha tramite la scala comune. L'appartamento catastalmente di 6 vani è composto da un ingresso di distribuzione, un soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un ulteriore angolo cottura ed un ripostiglio. L'ingresso con porta a due battenti è posto su di uno spazio di distribuzione che è stato dotato di due distinte porte blindate ad un battente: tale soluzione si ritiene funzionale all'utilizzo distinto e separato delle due zone cosi definite. Gli affacci dei locali hanno vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche formato 40x40 chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio con "taglio termico" e doppio vetro; esternamente vi sono le persiane. Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato (2011) - è in un buono stato di conservazione. L'edificio, in generale, sia come spazi comuni che come facciate è in pessimo stato di conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 323, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53B, Genova – Val Varenna, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: **€ 92.000,00**

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA VARENNA CIV.115 R, piano TERRA
  Box L'immobile oggetto di stima è un box attualmente adibito a magazzino. Il box si trova al piano strada su Via Varenna, al civico 113 rosso, nella parta "a spigolo" su Via Cialli. Il box è costituito da un unico locale ad uso deposito. Le pareti sono grezze, il pavimento è in battuto di cemento. Il locale è dotato di una serranda "sali e scendi" in metallo non elettrificata. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53B, Genova – Val Varenna, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: **€ 38.000,00**

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CIALLI CIV.8, interno 3, piano TERZO		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 323, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4	**Superficie**	131,00 mq
Stato conservativo:	Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato (2011) - è in un buono stato di conservazione. L'edificio, in generale, sia come spazi comuni che come facciate è in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	L'appartamento è composto da da un ingresso, un soggiorno un ripostiglio, una cucina, un angolo cottura due bagni e due camere. L' immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nella delegazione di Pegli. L'appartamento è all'ultimo piano sottotetto (piano terzo) di un edificio dei primi del '900 di 4 piani fuori terra senza ascensore. Ad ogni piano dello stabile è presente un appartamento per un totale di tre che non sono collegati ad alcuna amministrazione condominiale per la gestione delle parti comuni. L'ingresso alla scala comune è su Via Cialli, al civico 8, via secondaria di intersezione sulla principale Via Varenna. Via Varenna è la via di collegamento del centro di Pegli, lato mare, con la retrostante Val Varenna. L'immobile si trova a qualche decina di metri a valle del viadotto dell'"Autostrada dei Fiori" Genova/Ventimiglia A6. L'accesso al piano 3° lo si ha tramite la scala comune. L'appartamento catastalmente di 6 vani è composto da un ingresso di distribuzione, un soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un ulteriore angolo cottura ed un ripostiglio. L'ingresso con porta a due battenti è posto su di uno spazio di distribuzione che è stato dotato di due distinte porte blindate ad un battente: tale soluzione si ritiene funzionale all'utilizzo distinto e separato delle due zone cosi definite. Gli affacci dei locali hanno vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche formato 40x40 chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio con "taglio termico" e doppio vetro; esternamente vi sono le persiane. Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato (2011) - è in un buono stato di conservazione. L'edificio, in generale, sia come spazi comuni che come facciate è in pessimo stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA VARENNA CIV.115 R, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	**Superficie**	27,00 mq
Stato conservativo:	Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo.		
Descrizione:	Box L'immobile oggetto di stima è un box attualmente adibito a magazzino. Il box si trova al piano strada su Via Varenna, al civico 113 rosso, nella parta "a spigolo" su Via Cialli. Il box è costituito da un unico locale ad uso deposito. Le pareti sono grezze, il pavimento è in battuto di cemento. Il locale è dotato di una serranda "sali e scendi" in metallo non elettrificata. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73b6834ee8f7d57297c56c99c0b69a7f