
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21

Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 3	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	29
Patti	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	34
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Lotto 3	40
Riepilogo bando d'asta	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2019 del R.G.E.	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.476,70	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.959,73	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.928,00	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	50

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 8, edificio civ. 28, scala u, interno 8, piano 4 50
- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 3, edificio civ. 28, scala u, interno 3, piano 2 50
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 32, edificio civ. 32..... 50

INCARICO

All'udienza del 17/04/2019, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 8, edificio civ. 28, scala u, interno 8, piano 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 3, edificio civ. 28, scala u, interno 3, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 32, edificio civ. 32

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 8, edificio civ. 28, scala u, interno 8, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 28 , posto al piano quarto, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, soggiorno con angolo cottura. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 70 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Sopra con appartamento interno 10, sotto con appartamento interno 6; ai lati con muri perimetrali, appartamento int. 7 e vano scale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	27,40 mq	31,60 mq	1,00	31,60 mq	3,00 m	4
camera	14,35 mq	16,35 mq	1,00	16,35 mq	3,00 m	4
camera	13,70 mq	16,70 mq	1,00	16,70 mq	3,00 m	4
bagno	3,65 mq	4,50 mq	1,00	4,50 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	2,10 mq	2,10 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	4
Cantina	2,50 mq	3,15 mq	0,20	0,63 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 402,83 Piano 4T
Dal 01/01/1994 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 568,10 Piano 4T
Dal 01/01/1994 al 15/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 459,65 Piano 4T
Dal 15/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 459,65 Piano 4

Dal 09/01/2015 al 23/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 459,65 Piano 4
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	522	12		A3	2	5	72 mq	459,65 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto il muro divisorio tra la cucina, l'ingresso e una camera è stato demolito per creare un unico ambiente con le funzioni di soggiorno con angolo cottura. Le risultanze sono comunque presenti nel rilievo eseguito e allegato alla perizia.

Sarà quindi necessario presentare al catasto una variazione catastale dell'immobile per riportarne l'esatta rappresentazione grafica. Nel caso della pratica svolta da professionista, si può considerare una spesa di circa €150 oltre IVA e cassa professionale

PRECISAZIONI

I titolari risultano gli esecutati, come eredi in successione del Sig. **** Omissis ****, rispettivamente moglie e figlio, come evidenziato dal certificato ipotecario.

Sono stati inoltre reperiti certificati di residenza e stati di famiglia che hanno fornito le seguenti risultanze:

**** Omissis ****, residente a **** Omissis ****

**** Omissis ****, residente a **** Omissis ****Mura del Molo 4B/4##

PATTI

L'immobile risulta attualmente libero

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato. Le condizioni dell'immobile sono scarse e necessitano ristrutturazione. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è anteriore al 1965, come risulta da atto di compravendita agli atti. La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 4 piano all'interno n. 8.

Altezza interna utile 3 mt

Str. verticali: c.a.

Solai: c.a.

pareti interne intonacate e tinteggiate con diversi colori, alcuni appariscenti.

Pavimentazione interna: in graniglia di marmo, salvo il bagno pavimentato e rivestito in piastrelle e il soggiorno. Condizioni discrete.

Infissi esterni ed interni: Finestre in alluminio ad ante battenti, vetro singolo.

Persiane in alluminio verde. Eventualmente da sostituire per isolamento termico.

Porta di ingresso non blindata. Porte interne in legno.

Scale: distribuzione ai piani con pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo. Pareti vano scala intonacate e tinteggiate.

Balcone dal soggiorno con ringhiera in ferro da tinteggiare.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V

Impianto idrico: presente sottotraccia.

impianto termico: condominiale a condensazione. (Rimodernato nel 2014. Presenti termosifoni con termovalvole Impianto televisivo e citofonico: presenti

Dotazioni condominiali: impianto di riscaldamento e acqua

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord ed Est

Altezza interna utile 3 mt

Str. verticali: c.a.

Solai: c.a.

Copertura: tetto piano Manto di copertura: impermeabilizzazione piana

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate e tinteggiate;

Pareti interne intonacate e tinteggiate con diversi colori, alcuni appariscenti. Condizioni mediocri

Pavimentazione interna: in graniglia di marmo, salvo il bagno pavimentato e rivestito in piastrelle e il

soggiorno. Condizioni discrete.

Infissi esterni ed interni: Finestre in alluminio ad ante battenti, vetro singolo.Eventualmente da sostituire per isolamento termico. Persiane in alluminio scolorite.

Porta di ingresso non blindata. Porte interne in legno.

Balcone soggiorno in piastrelle, ringhiera verde mostra segni di ruggine.

Scale: distribuzione ai piani con pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo. Pareti vano scala intonacate e tinteggiate . Impianto elettrico: sottotraccia a 220V Impianto idrico: presente sottotraccia.

Acqua condominiale, impianto termico: condominiale a condensazione. (Rimodernato nel 2014).

Presenti termosifoni con termovalvole Impianto televisivo e citofonico: presenti

Dotazioni condominiali: impianto di riscaldamento e acqua sanitaria

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile non risulta attualmente occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1977 al 28/11/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo .Salina	25/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio registri immobiliari Genova		19190	14904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1995 al 27/04/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		REGISTRI IMMOBILIARI GENOVA	24/05/1996	12	6406
Dal 27/04/1996 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registri immobiliari di Genova		17	6438
Dal 03/11/2009 al 23/06/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registri immobiliari Genova	11/05/2010	1501	9990

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Genova ufficio provincial aggiornate al 24/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 27/02/2019

Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4594

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Ispezione ipotecaria aggiornata al 24/06/2019

Ispezione Numero: T 313407 del: 24/06/2019 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 4

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di:MIGNANEGO(GE)

Catasto:F Foglio: 18 Particella: 522 Subalterno: 12

Restrizioni: Periodo dal 24/06/1994 al 23/06/2019

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 3092 Registro Generale 5653

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/6438 del 25/07/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2 TRASCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 32718 Registro Generale 51858

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/6406 del 24/05/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3 TRASCRIZIONE del 23/08/2010 - Registro Particolare 19765 Registro Generale 28762

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1501/9990 del 11/05/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4 TRASCRIZIONE del 27/02/2019 - Registro Particolare 4594 Registro Generale 6120

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO GENOVA Repertorio 1520 del 24/02/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Mignanego, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 99 in data 29 Giugno 2000, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito BP: Pregio paesistico, nuclei frazionali e di fondo valle, agglomerati edilizi comprese le aree circostanti, parti integranti gli stessi, che rivestono carattere di particolare pregio.

Detti ambiti sono riconosciuti ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1978, come "zone di recupero" e dall'art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente"

Nel PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO:L'immobile

risulta in Ambito ID MO-A, ovvero:

Insedimenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITÀ di tipo A (ID-MO-A)

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

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 presenta uno stato dei luoghi difforme dalla planimetria catastale, in quanto è stata demolita una tramezza che separava l'ingresso e una tramezza che delimitava una camera, per creare un unico soggiorno con angolo cottura. Oltre ad una regolarizzazione planimetrica catastale, sarà necessario anche presentare una pratica in Comune per una sanatoria delle opere così realizzate in assenza della prevista CILA non presentata al Comune prima di eseguire le opere interne.

Per tale adempimento si dovrà ingaggiare un tecnico che predisponga la pratica al Comune, il cui compenso potrà aggirarsi intorno ad € 1.000, oltre iva e cassa professionale.

A questo deve aggiungersi anche il pagamento di oneri accessori richiesti dal Comune (diritti di segreteria, istruttoria pratiche...) ed eventuali sanzioni per la sanatoria.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.493,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.987,70

Il Condominio ha provveduto ad effettuare un pignoramento (vedi trascrizione del 27/02/2019 reg.gen. n. 6120 reg.part. n. 4594) richiedendo il pagamento di €5.749,21 per debiti degli esecutati, inerenti l'immobile int. 8 oggetto di stima, nonché l'int. e e il box.

A seguito di informazioni assunte in data 30/06/2019, presso l'Amministrazione del Condominio di Via Garibaldi 28 a Mignanego, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: -Consuntivo gestione 2016 - Consuntivo gestione 2017 e Preventivo gestione 2018 -Situazione debitoria esecutati. Dal che si è evinto che la situazione debitoria verso il condominio per l'immobile interno 8 in tale data risulta essere di € 2.994,06 Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 3, edificio civ. 28, scala u, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 28 , posto al piano secondo, distinto con l'interno 3, della consistenza di vani catastali 5, composto da ingresso, bagno, tre camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 70 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/06/2019.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Sopra con appartamento interno 5, sotto con appartamento interno 1; ai lati con muri perimetrali, appartamento int. 4 e vano scale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	10,00 mq	11,50 mq	1,00	11,50 mq	3,00 m	2
camera	14,35 mq	16,35 mq	1,00	16,35 mq	3,00 m	2
camera	13,70 mq	16,70 mq	1,00	16,70 mq	3,00 m	2
bagno	3,65 mq	4,50 mq	1,00	4,50 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	2,10 mq	2,10 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	2
Cantina	2,50 mq	3,15 mq	0,20	0,63 mq	2,45 m	T
cucina	10,70 mq	13,20 mq	1,00	13,20 mq	3,00 m	2
ingresso	6,20 mq	6,90 mq	1,00	6,90 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				70,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 402,83 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 568,10 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 15/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 459,65 Piano 2
Dal 15/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5

		Rendita € 459,65 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 23/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 459,65 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	522	7		A3	2	5	72 mq	459,65 €	2		

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

I titolari risultano gli esecutati, come eredi in successione del Sig. **** Omissis ****, rispettivamente moglie e figlia, come evidenziato dal certificato ipotecario.

Risulta diritto di abitazione per **** Omissis ****, anche se attualmente residente in altro immobile

Sono stati inoltre reperiti certificati di residenza e stati di famiglia che hanno fornito le seguenti risultanze:

**** Omissis ****, residente a **** Omissis ****

**** Omissis ****, residente a **** Omissis **** Mura del Molo 4B/4##

**** Omissis ****, residente a Genova, Via **** Omissis ****

PATTI

L'immobile risulta attualmente gravato da diritto di abitazione di **** Omissis ****, anche se lo stesso risulta al momento risiedere in altro immobile come da certificato di residenza. L'immobile comunque

ha al suo interno mobilio e suppellettili.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi usufruito seppure saltuariamente dal titolare del diritto di abitazione. Le condizioni dell'immobile sono scarse e necessitano ristrutturazione. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è anteriore al 1965, come risulta da atto di compravendita agli atti. La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 2 piano all'interno n. 3.

Altezza interna utile 3 mt

Str. verticali: c.a.

Solai: c.a.

pareti interne intonacate e tinteggiate, alcune con tappezzeria.

Pavimentazione interna: in graniglia di marmo, salvo il bagno pavimentato e rivestito in piastrelle e l'ingresso. Condizioni discrete.

Infissi esterni ed interni: Finestre in alluminio ad ante battenti, vetro singolo.

Persiane in alluminio verde. Eventualmente da sostituire per isolamento termico.

Porta di ingresso non blindata. Porte interne in legno.

Scale: distribuzione ai piani con pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo. Pareti vano scala intonacate e tinteggiate.

Balcone dal soggiorno con ringhiera in ferro da tinteggiare e pavimentazione decisamente infiltrata da piante.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V

Impianto idrico: presente sottotraccia. Acqua calda con boiler elettrico vetusto

impianto termico: condominiale a condensazione. (Rimodernato nel 2014. Presenti termosifoni con termovalvole Impianto televisivo e citofonico: presenti

Dotazioni condominiali: impianto di riscaldamento e acqua fredda

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad eccezione del diritto di abitazione, come sopra meglio descritto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord , sud ed Ovest

Altezza interna utile 3 mt

Str. verticali: c.a.

Solai: c.a.

Copertura: tetto piano Manto di copertura: impermeabilizzazione piana

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate, e tinteggiate;
 Pareti interne intonacate, tinteggiate o tappezzate. Condizioni mediocri
 Pavimentazione interna: in graniglia di marmo, salvo il bagno pavimentato e rivestito in piastrelle e l'ingresso Condizioni discrete.
 Infissi esterni ed interni: Finestre in alluminio ad ante battenti, vetro singolo.Eventualmente da sostituire per isolamento termico. Persiane in alluminio scolorite.
 Porta di ingresso non blindata. Porte interne in legno.
 Balcone soggiorno in piastrelle, ringhiera verde mostra segni di ruggine e pavimentazione infiltrata da erbe infestanti
 Acqua calda con boiler elettrico vetusto
 Scale: distribuzione ai piani con pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo. Pareti vano scala intonacate e tinteggiate . Impianto elettrico: sottotraccia a 220V Impianto idrico: presente sottotraccia.
 Acqua condominiale, impianto termico: condominiale a condensazione. (Rimodernato nel 2014).
 Presenti termosifoni con termovalvole Impianto televisivo e citofonico: presenti
 Dotazioni condominiali: impianto di riscaldamento e acqua fredda sanitaria

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta formalmente gravato da diritto di abitazione istituito a titolo oneroso nel 17/12/1996, beneficiario **** Omissis ****, nato a Riesi il 23/01/1939, residente a Genova, in**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1977 al 28/11/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo .Salina			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio registri immobiliari Genova		19190	14904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1995 al 27/04/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REGISTRI IMMOBILIARI GENOVA	24/05/1996	12	6406
Dal 27/04/1996 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registri immobiliari di Genova		17	6438
Dal 17/12/1996 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Costituzione Diritti reali a titolo oneroso a favore Di Noto Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corsi Alessandro	17/12/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				30252	20895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2009 al 23/06/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registri immobiliari	11/05/2010	1501	9990

		Genova			
--	--	--------	--	--	--

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.

Sull'immobile grava diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Genova ufficio provinciali aggiornate al 24/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 27/02/2019
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Ispezione Numero: T 313497 del: 24/06/2019 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuali: 5

Annotamenti in calce individuali: 0

Comune di: MIGNANEGO(GE)
Catasto: Foglio: 18 Particella: 522 Subalterno: 7
Restrizioni: Periodo dal 24/06/1994 al 23/06/2019
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:
Esclusione trascrizioni non rinnovate:
Motivazione: esecuzione immobiliare

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

Ordina per tipo nota Ordina per data
1 TRASCRIZIONE del 31/12/1996 - Registro Particolare 20895 Registro Generale 30252
Pubblico ufficiale CORSI ALESSANDRO Repertorio 20461 del 17/12/1996
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato immagine

2 TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 3092 Registro Generale 5653
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/6438 del 25/07/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 32718 Registro Generale 51858
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/6406 del 24/05/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE del 23/08/2010 - Registro Particolare 19765 Registro Generale 28762
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1501/9990 del 11/05/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5 TRASCRIZIONE del 27/02/2019 - Registro Particolare 4594 Registro Generale 6120
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO GENOVA Repertorio 1520 del 24/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Mignanego, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 99 in data 29 Giugno 2000, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito BP: Pregio paesistico, nuclei frazionali e di fondo valle, agglomerati edilizi comprese le aree circostanti, parti integranti gli stessi, che rivestono carattere di particolare pregio. Detti ambiti sono riconosciuti ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1978, come "zone di recupero" e dall'art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente"

Nel PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO:L'immobile risulta in Ambito ID MO-A, ovvero:

Insedimenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A)

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 810,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.768,85

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il Condominio ha provveduto ad effettuare un pignoramento (vedi trascrizione del 27/02/2019 reg.gen. n. 6120 reg.part. n. 4594) richiedendo il pagamento di €5.749,21 per debiti degli esecutati, sia sull'immobile interno 3, sia sull'immobile interno 8, sia sul box.

A seguito di informazioni assunte in data 30-06-2019, presso l'Amministrazione del Condominio di Via Garibaldi 28 a Mignanego, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: -Consuntivo gestione 2017-18 e Preventivo gestione 2018-19 -Situazione debitoria esecutati. Dal che si è evinto che la situazione debitoria verso il condominio per l'immobile interno 3 in tale data risulta essere di € €7.015,60. Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 32, edificio civ. 32

DESCRIZIONE

Box sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 32 , posto al piano terra, , della consistenza di 17.80 mq, Avente superficie lorda di mq 21.30 e superficie commerciale di 21.30 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il box è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

con muri perimetrali su Via Garibaldi a sud; con il corridoio delle cantine a nord; con altri box ad est e ad ovest

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
box	17,80 mq	21,30 mq	1,00	21,30 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14mq Rendita € 40,80 Piano T
Dal 01/01/1994 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14mq Rendita € 83,66 Piano T
Dal 01/01/1994 al 15/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14mq Rendita € 63,63 Piano T
Dal 15/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 63,63 Piano T
Dal 09/01/2015 al 23/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 522, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 63,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	522	2		C6	U	14mq	14 mq	63,63 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

I titolari risultano gli esecutati, come eredi in successione del Sig. **** Omissis ****, rispettivamente moglie e figlia, come evidenziato dal certificato ipotecario.

Risulta diritto di abitazione per **** Omissis ****, anche se attualmente residente in altro immobile

Sono stati inoltre reperiti certificati di residenza e stati di famiglia che hanno fornito le seguenti risultanze:

**** Omissis ****, residente a **** Omissis ****

**** Omissis ****, residente a **** Omissis ****Mura del Molo 4B/4##

**** Omissis ****, residente a Genova, Via **** Omissis ****

PATTI

L'immobile risulta attualmente gravato da diritto di abitazione di **** Omissis ****, anche se lo stesso risulta al momento risiedere in altro immobile come da certificato di residenza. L'immobile comunque ha al suo interno mobilio e suppellettili.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi usufruito seppure saltuariamente dal titolare del diritto di abitazione. Le condizioni dell'immobile sono scarse e necessitano ristrutturazione. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è anteriore al 1965, come risulta da atto di compravendita agli atti. La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al piano Terreno su Via Garibaldi n.32

Altezza interna utile 2.10 mt

Str. verticali: c.a.

Solai: c.a.
pareti interne intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna: in cemento
Infissi esterni: serranda a bascula manuale in metallo
Accesso da strada in comune con altri condomini

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad eccezione del diritto di abitazione, come sopra meglio descritto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud

Edificio

Str. verticali: c.a.

Solai: c.a.

Copertura: tetto piano Manto di copertura: impermeabilizzazione piana

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate, e tinteggiate.

Altezza interna utile 2.10 mt

Str. verticali: c.a.

Solai: c.a.

pareti interne intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in cemento

Infissi esterni: serranda a bascula manuale in metallo

Accesso da strada in comune con altri condomini

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta formalmente gravato da diritto di abitazione istituito a titolo oneroso nel 17/12/1996, beneficiario **** Omissis ****, nato a Riesi il 23/01/1939, residente a Genova, in**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1971 al 28/11/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo .Salina	20/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio registri immobiliari Genova			6523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1995 al 27/04/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REGISTRI IMMOBILIARI GENOVA	24/05/1996	12	6406
Dal 27/04/1996 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registri immobiliari di Genova		17	6438
Dal 17/12/1996 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Costituzione Diritti reali a titolo oneroso a favore Di Noto Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corsi Alessandro	17/12/1996		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				30252	20895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2009 al 23/06/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registri immobiliari Genova	11/05/2010	1501	9990

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.

Sull'immobile grava diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Genova ufficio provincial aggiornate al 24/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 27/02/2019
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4594
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Ispezione Numero: T 313547 del: 24/06/2019 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 5
Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di:MIGNANEGO(GE)
Catasto:F Foglio: 18 Particella: 522 Subalterno: 2

Restrizioni: Periodo dal 24/06/1994 al 23/06/2019

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:
Esclusione trascrizioni non rinnovate:
Motivazione: esecuzione immobiliare
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1 TRASCRIZIONE del 31/12/1996 - Registro Particolare 20895 Registro Generale 30252
Pubblico ufficiale CORSI ALESSANDRO Repertorio 20461 del 17/12/1996
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato immagine

2 TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 3092 Registro Generale 5653
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/6438 del 25/07/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 32718 Registro Generale 51858
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/6406 del 24/05/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE del 23/08/2010 - Registro Particolare 19765 Registro Generale 28762
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1501/9990 del 11/05/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5 TRASCRIZIONE del 27/02/2019 - Registro Particolare 4594 Registro Generale 6120
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO GENOVA Repertorio 1520 del 24/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Mignanego, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 99 in data 29 Giugno 2000, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito BP: Pregio paesistico, nuclei frazionali e di fondo valle, agglomerati edilizi comprese le aree circostanti, parti integranti gli stessi, che rivestono carattere di particolare pregio.

Detti ambiti sono riconosciuti ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1978, come "zone di recupero" e dall'art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente"

Nel PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO:L'immobile risulta in Ambito ID MO-A, ovvero:

Insedimenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITÀ di tipo A (ID-MO-A)

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 21,83

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 43,25

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il Condominio ha provveduto ad effettuare un pignoramento (vedi trascrizione del 27/02/2019 reg.gen. n. 6120 reg.part. n. 4594) richiedendo il pagamento di €5.749,21 per debiti degli esecutati, inerenti l'immobile posto all'int. 3 e all'interno 8 del civico 28 di Via Garibaldi e l'immobile box oggetto di stima

A seguito di informazioni assunte in data 30/06/2019, presso l'Amministrazione del Condominio di Via Garibaldi 28 a Mignanego, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: -Consuntivo gestione 2016 - Consuntivo gestione 2017 e Preventivo gestione 2018 -Situazione debitoria esecutati. Dal che si è evinto che la situazione debitoria verso il condominio per le spese del box in tale data risulta essere di € 43,25 Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

Si sono suddivisi i beni immobili in tre diversi lotti per migliore possibilità di vendita separata, ovvero:

- appartamento int. 8 via Garibaldi 28, Mignanego (Ge)
- appartamento int. 3 via Garibaldi 28, Mignanego (Ge)
- box via Garibaldi 32 Mignanego (Ge)

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 8, edificio civ. 28, scala u, interno 8, piano 4

Appartamento sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 28, posto al piano quarto, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, soggiorno con angolo cottura. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 70 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 12, Categoria A3Valore di stima del bene: € 42.186,00

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

Considerando inoltre le caratteristiche dell'immobile in oggetto: Appartamento, dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il criterio di stima

Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero: Appartamento pari a mq 70,31.

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un minimo di € 750/mq ed un massimo di €1.100/mq

Altre fonti: Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: minimo € 665/mq massimo €936/mq

-Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €840mq massimo €1.250/mq

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

-Immobile in Mignanego loc. vetrerie (adiacenze via Garibaldi)6 piano con ascensore, con prezzo di vendita di €800 €/mq

-Immobile in Mignanego loc. vetrerie (adiacenze via Garibaldi)3 piano con ascensore, con prezzo di vendita di €790 €/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 600 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice leggermente sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato,

vedasi trend negativo seguente: A Maggio 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.082 al metro quadro, con una diminuzione del 12,24% rispetto a Maggio 2018 (1.233 €/m²).

-valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, considerandone le caratteristiche

-adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare, eventuale sostituzione serramenti, nonché la mancanza di ascensore per giungere al quarto piano

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 600/mq x 70,31,16 mq = Euro 42.186

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 8, edificio civ. 28, scala u, interno 8, piano 4	70,31 mq	600,00 €/mq	€ 42.186,00	100,00%	€ 42.186,00

Valore di stima:	€ 42.186,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 42.186,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1600,00	€

Valore finale di stima: € 38.476,70

Dal valore finale di stima va effettuata una riduzione forfettaria del 5% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 2.109,3. Da ciò deriva che la valutazione assomma a € 40.076,70

Da tale prezzo vanno inoltre detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari ad €1.600. Il tutto porta ad una riduzione complessiva del 9%. Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 38.476,70

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 3, edificio civ. 28, scala u, interno 3, piano 2

Appartamento sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 28, posto al piano secondo, distinto con l'interno 3, della consistenza di vani catastali 5, composto da ingresso, bagno, tre camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 70 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 7, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 48.513,90

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

Considerando inoltre le caratteristiche dell'immobile in oggetto: Appartamento, dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il criterio di stima Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero: Appartamento pari a mq 70,31.

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un minimo di € 750/mq ed un massimo di €1.100/mq

Altre fonti: Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: minimo € 665/mq massimo €936/mq

-Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €840mq massimo €1.250/mq

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

-Immobile in Mignanego loc. vetrerie (adiacenze via Garibaldi)6 piano con ascensore, con prezzo di vendita di €800 €/mq

-Immobile in Mignanego loc. vetrerie (adiacenze via Garibaldi)3 piano con ascensore, con prezzo di vendita di €790 €/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 600 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice leggermente sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato,

vedasi trend negativo seguente: A Maggio 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.082 al metro quadro, con una diminuzione del 12,24% rispetto a Maggio 2018 (1.233 €/m²).

-valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, considerandone le caratteristiche

-adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare, eventuale sostituzione serramenti, nonché la mancanza di ascensore per giungere al secondo piano, che però rende più appetibile l'immobile rispetto al bene immobile interno 8 posto al piano 4

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 690/mq x 70,31,16 mq = Euro 48.513,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Appartamento Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 3, edificio civ. 28, scala u, interno 3, piano 2	70,31 mq	690,00 €/mq	€ 48.513,90	100,00%	€ 48.513,90
Valore di stima:					€ 48.513,90

Valore di stima: € 48.513,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili: diritto di abitazione	25,00	%

Valore finale di stima: € 33.959,73

Dal valore finale di stima va effettuata una riduzione forfettaria del 5% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 2.425,7. Da ciò deriva che la valutazione assomma a € 46.088,20.

Da tale prezzo va inoltre detratto il valore del diritto di abitazione presente sull'immobile, valutato in base all'età del beneficiario, ovvero il 25%, pari ad €11.521,84.

Il tutto porta ad una riduzione complessiva del 25% Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 33.959,73

LOTTO 3

- Bene N° 4 -** Garage ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 32, edificio civ. 32
Box sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 32 , posto al piano terra, , della consistenza di 17.80 mq, Avente superficie lorda di mq 21.30 e superficie commerciale di 21.30 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il box è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 2, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.040,00
Il valore commerciale dei beni pignorati 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, come altrove già dettagliatamente esposto. (doppio criterio di stima con sistema comparativo e dei redditi) Considerando inoltre le caratteristiche dell'immobile in oggetto: Appartamento, dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il criterio di stima Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero: Appartamento pari a mq 21,30.

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un minimo di € 940/mq ed un massimo di €1.300/mq

Altre fonti: Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: minimo € 650/mq massimo €950/mq

-Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €950mq massimo €1.300/mq

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

-Box in Mignanego ,loc. vetrerie con prezzo di vendita di €1000 €/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 800 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice leggermente sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato,

vedasi trend negativo seguente: A Maggio 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.082 al metro quadro, con una diminuzione del 12,24% rispetto a Maggio 2018 (1.233 €/m²).

-valore desumibile delle banche dati e dei box di zona in vendita, considerandone le caratteristiche

-adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare, eventuale sostituzione della serranda e automazione, rifacimento pavimentazione

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 800/mq x 21,30 mq = Euro 17.040

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 32, edificio civ. 32	21,30 mq	800,00 €/mq	€ 17.040,00	100,00%	€ 17.040,00
				Valore di stima:	€ 17.040,00

Valore di stima: € 17.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili diritto di abitazione	25,00	%

Valore finale di stima: € 11.928,00

Dal valore finale di stima va effettuata una riduzione forfettaria del 5% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 852. Da ciò deriva che la valutazione assomma a € 16.188

Da tale prezzo va inoltre detratto il valore del diritto di abitazione presente sull'immobile, valutato in base all'età del beneficiario, ovvero il 25%, pari ad €4.047.

Il tutto porta ad una riduzione complessiva del 25% Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 11.928

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 02/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pandolfini Elisabetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo dei tre immobili (Aggiornamento al 30/05/2019)

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali e atto di provenienza dei 3 immobili (Aggiornamento al 02/07/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali dei 3 immobili (Aggiornamento al 27/05/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - inquadramento (Aggiornamento al 24/06/2019)
- ✓ N° 3 Foto - foto dei 3 immobili (Aggiornamento al 30/06/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ape e ricevuta pagamento dei due appartamenti (Aggiornamento al 01/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rendiconti amministrazione (Aggiornamento al 01/07/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 8, edificio civ. 28, scala u, interno 8, piano 4
Appartamento sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 28 , posto al piano quarto, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, soggiorno con angolo cottura. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 70 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 12, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore del Comune di Mignanego, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 99 in data 29 Giugno 2000, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito BP: Pregio paesistico, nuclei frazionali e di fondo valle, agglomerati edilizi comprese le aree circostanti, parti integranti gli stessi, che rivestono carattere di particolare pregio. Detti ambiti sono riconosciuti ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1978, come "zone di recupero" e dall'art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente" Nel PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO:L'immobile risulta in Ambito ID MO-A, ovvero: Insedamenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A) Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso. L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Prezzo base d'asta: € 38.476,70

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 3, edificio civ. 28, scala u, interno 3, piano 2
Appartamento sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 28 , posto al piano secondo, distinto con l'interno 3, della consistenza di vani catastali 5, composto da ingresso, bagno, tre camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 70 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di

Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 7, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore del Comune di Mignanego, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 99 in data 29 Giugno 2000, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito BP: Pregio paesistico, nuclei frazionali e di fondo valle, agglomerati edilizi comprese le aree circostanti, parti integranti gli stessi, che rivestono carattere di particolare pregio. Detti ambiti sono riconosciuti ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1978, come "zone di recupero" e dall'art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente" Nel PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO:L'immobile risulta in Ambito ID MO-A, ovvero: Insedimenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A) Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso. L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Prezzo base d'asta: € 33.959,73

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 32, edificio civ. 32 Box sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 32 , posto al piano terra, della consistenza di 17.80 mq, Avente superficie lorda di mq 21.30 e superficie commerciale di 21.30 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il box è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 2, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore del Comune di Mignanego, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 99 in data 29 Giugno 2000, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito BP: Pregio paesistico, nuclei frazionali e di fondo valle, agglomerati edilizi comprese le aree circostanti, parti integranti gli stessi, che rivestono carattere di particolare pregio. Detti ambiti sono riconosciuti ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1978, come "zone di recupero" e dall'art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente" Nel PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO:L'immobile risulta in Ambito ID MO-A, ovvero: Insedimenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A) Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso. L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.

42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Prezzo base d'asta: € 11.928,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.476,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 8, edificio civ. 28, scala u, interno 8, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	70,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato. Le condizioni dell'immobile sono scarse e necessitano ristrutturazione. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è anteriore al 1965, come risulta da atto di compravendita agli atti. La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 4 piano all'interno n. 8. Altezza interna utile 3 mt Str. verticali: c.a. Solai: c.a. pareti interne intonacate e tinteggiate con diversi colori, alcuni appariscenti. Pavimentazione interna: in graniglia di marmo, salvo il bagno pavimentato e rivestito in piastrelle e il soggiorno. Condizioni discrete. Infissi esterni ed interni: Finestre in alluminio ad ante battenti, vetro singolo. Persiane in alluminio verde. Eventualmente da sostituire per isolamento termico. Porta di ingresso non blindata. Porte interne in legno. Scale: distribuzione ai piani con pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo. Pareti vano scala intonacate e tinteggiate. Balcone dal soggiorno con ringhiera in ferro da tinteggiare. Impianto elettrico: sottotraccia a 220V Impianto idrico: presente sottotraccia. impianto termico: condominiale a condensazione. (Rimodernato nel 2014. Presenti termosifoni con termovalvole Impianto televisivo e citofonico: presenti Dotazioni condominiali: impianto di riscaldamento e acqua		
Descrizione:	Appartamento sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 28, posto al piano quarto, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, soggiorno con angolo cottura. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 70 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.959,73

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 28 int. 3, edificio civ. 28, scala u, interno 3, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	70,31 mq

Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi usufruito seppure saltuariamente dal titolare del diritto di abitazione. Le condizioni dell'immobile sono scarse e necessitano ristrutturazione. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è anteriore al 1965, come risulta da atto di compravendita agli atti. La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 2 piano all'interno n. 3. Altezza interna utile 3 mt Str. verticali: c.a. Solai: c.a. pareti interne intonacate e tinteggiate, alcune con tappezzeria. Pavimentazione interna: in graniglia di marmo, salvo il bagno pavimentato e rivestito in piastrelle e l'ingresso. Condizioni discrete. Infissi esterni ed interni: Finestre in alluminio ad ante battenti, vetro singolo. Persiane in alluminio verde. Eventualmente da sostituire per isolamento termico. Porta di ingresso non blindata. Porte interne in legno. Scale: distribuzione ai piani con pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo. Pareti vano scala intonacate e tinteggiate. Balcone dal soggiorno con ringhiera in ferro da tinteggiare e pavimentazione decisamente infiltrata da piante. Impianto elettrico: sottotraccia a 220V Impianto idrico: presente sottotraccia. Acqua calda con boiler elettrico vetusto impianto termico: condominiale a condensazione. (Rimodernato nel 2014. Presenti termosifoni con termovalvole Impianto televisivo e citofonico: presenti Dotazioni condominiali: impianto di riscaldamento e acqua fredda
Descrizione:	Appartamento sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 28, posto al piano secondo, distinto con l'interno 3, della consistenza di vani catastali 5, composto da ingresso, bagno, tre camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 70 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta formalmente gravato da diritto di abitazione istituito a titolo oneroso nel 17/12/1996, beneficiario **** Omissis ****, nato a Riesi il 23/01/1939, residente a Genova, in **** Omissis ****

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.928,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Mignanego (GE) - via Giuseppe Garibaldi 32, edificio civ. 32		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 522, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	21,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi usufruito seppure saltuariamente dal titolare del diritto di abitazione. Le condizioni dell'immobile sono scarse e necessitano ristrutturazione. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è anteriore al 1965, come risulta da atto di compravendita agli atti. La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al piano Terreno su Via Garibaldi n.32 Altezza interna utile 2.10 mt Str. verticali: c.a. Solai: c.a. pareti interne intonacate e tinteggiate. Pavimentazione interna: in cemento Infissi esterni: serranda a bascula manuale in metallo Accesso da strada in comune con altri condominii		
Descrizione:	Box sito in Mignanego (Genova), Via Garibaldi 32, posto al piano terra, della consistenza di 17.80 mq, Avente superficie lorda di mq 21.30 e superficie commerciale di 21.30 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il box è ubicato nel Comune di Mognanego, Comune distante 25km dal centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza e capannoni industriali. Limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 250m a piedi dall'edificio, che porta con 9 fermate alla stazione FS di Pontedecimo, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, il primo supermercato è a 1,6km di distanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta formalmente gravato da diritto di abitazione istituito a titolo oneroso nel 17/12/1996, beneficiario **** Omissis ****, nato a Riesi il 23/01/1939, residente a Genova, in**** Omissis ****

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 28
INT. 8, EDIFICIO CIV. 28, SCALA U, INTERNO 8, PIANO 4

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 27/02/2019
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 28
INT. 3, EDIFICIO CIV. 28, SCALA U, INTERNO 3, PIANO 2

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 27/02/2019
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 32, EDIFICIO
CIV. 32

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 27/02/2019
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****