TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 7
- Servitù, censo, livello, usi civici 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 7
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 8
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 9
- Regolarità edilizia 10
- Vincoli od oneri condominiali 10

Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
- **Lotto Unico** 14

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2019 del R.G.E. 15
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.300,00** 15

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

INCARICO

In data 12/06/2019, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Agostino Castelli, edificio 1, interno 1, piano 2 (Coord. Geografiche: 44°24'37N-8°53'33E)

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione è posto al secondo piano di un condominio con singolo ingresso sito nel comune di Genova nel quartiere residenziale e popolare di Sampierdarena.
Nello specifico, il civ.1 è composto in totale da 20 unità immobiliari.

Il quartiere confina con la zona di Dinegro ad est, con la zona di Certosa a nord e con Cornigliano ad ovest.
L'edificio è ubicato in una via trasversale tra Via Antonio Cantore e Via Giacomo Buranello, principali arterie di comunicazione del quartiere, a ridosso del binario ferroviario. Si trova a circa 2,00km dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena e a circa 3,00km dal casello autostradale di Genova Ovest.
La zona, nel complesso, risulta ben servita dai mezzi pubblici, presenta numerose attività commerciali di quartiere e mediocre possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto la proprietaria è una persona fisica.

In data 09/09/2019 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale, si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 1, interno 1, piano 2

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con l'appartamento interno 2, muro perimetrale su Via Castelli, muro perimetrale verso altro condominio della via, appartamento interno 4, vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	0,00 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	77,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile è in parte controsofittato presentando, così, altezze interne differenti e risulta composto da:
- Ingresso sup.netta = 4,60mq
- Corridoio sup.netta = 2,80mq
- Ripostiglio sup.netta = 2,50mq
- Disimpegno sup.netta = 2,00mq

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

- Camera 1 sup.netta = 12,60mq
- Camera 2 sup.netta = 9,70mq
- Camera 3 sup.netta = 13,00mq
- Bagno sup.netta = 2,80mq
- Cucina sup.netta = 14,00mq

L'immobile nel complesso ha un doppio affaccio, due camere e la cucina a ovest-nord/ovest su Via A. Castelli e la terza camera e il locale servizi a nord-nord/est su altro edificio della via.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **17/09/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 41, Part. 57, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 2
Dal **17/09/2008** al **17/06/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 41, Part. 57, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 2
Dal **17/06/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 41, Part. 957, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **02/09/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 41, Part. 957, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 468,68 Piano 2

La data del 02/09/2019 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che nell'atto di pignoramento, come descrizione catastale, si fa riferimento ad identificativi soppressi: Sez. SAM, Fg. 41, Part. 57, Sub. 2.

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D969 - Sezione D - Foglio 45 - Particella 957
Codice Comune D969 - Sezione D - Foglio 45 - Particella 958

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	41	957	2	3	A4	5	5,5	88 mq	468,68 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Non si evidenziano incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 09/09/2019 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 16/03/1990 (ALL.E).

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al secondo piano del condominio civ. 1 di Via A. Castelli, risulta in parte controsoffittato presentando così altezze interne differenti, per un massimo di 3,10m e un minimo di 2,20m ed è composto da:
- un ingresso con accesso ad una dispensa e ad una camera provvista di serramento esterno;
- un corridoio di distribuzione sul quale affacciano una camera, un'ampia cucina dotate entrambe di finestre e un bagno provvisto di piccolo serramento alto;
- un disimpegno di collegamento ad un'ampia camera dotata di finestra alta ("luce").

L'immobile è privo di aree esterne.

L'appartamento presenta un doppio affaccio, due camere e la cucina a ovest-nord/ovest su Via A. Castelli e la terza camera e il locale servizi a nord-nord/est su altro edificio della via.

Caratteristiche generali dell'immobile:
- Infissi esterni: serramenti in alluminio, vetro doppio con persiana legno - condizioni discrete;
- Porta d'ingresso: portoncino in legno a doppia anta - condizioni mediocri;
- Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco - condizioni discrete;
- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti con rivestimento in piastrelle fino ad un'altessa di 2,10m; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni di degrado;
- Pavimenti: graniglia e piastrelle di ceramica - condizioni discrete;
- Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati - condizioni di parziale degrado.

Impianti:
- gas: alimentazione a gas metano;

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico e produzione di ACS: impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria autonomi, è presente una caldaia **** Omissis ****, installata nel locale cucina.
- condizionamento: assente.

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni mediocri, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti risultano parzialmente in uno stato scadente di manutenzione, le tinteggiature appaiono a tratti scrostate e danneggiate, si evidenzia, inoltre, la presenza di ampie macchie di umidità e muffa.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio di via A. Castelli si trova in un mediocre stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).
L'unico accesso avviene direttamente dalla strada principale tramite portone in alluminio provvisto di impianto citofonico, l'androne del caseggiato presenta pavimentazione piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento basamentale in lastre di marmo e soffitti intonacati e tinteggiati.
L'unico vano scala è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli con pavimentazione in marmo e graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro verniciata.
Il condominio è provvisto di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:
- strutture verticali: muratura portante;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: non presenti;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, scala in muratura, pedate e alzate rivestite in marmo, pavimenti in marmo e graniglia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e la sua famiglia, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/03/1990** al **17/09/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Morello Umberto	20/03/1990	35182	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Territorio di Genova	12/04/1990	10227	6539
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/09/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Noli Angelo	17/09/2008	58972/20928	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Territorio di Genova	18/09/2008	34370	22685
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova 1	18/09/2008	11090	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 18/09/2008
  Reg. gen. 34371 - Reg. part. 6595
  Importo: € 102.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Percentuale interessi: 6,20 %
  Rogante: Notaio Noli Angelo
  Data: 17/09/2008
  N° repertorio: 58973/20929

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 17/05/2019
  Reg. gen. 16185 - Reg. part. 12212
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note:

Si evidenzia che la società **** Omissis **** in data 9 luglio 2012 ha concluso con la **** Omissis **** un contratto di cessione di attivi acquistando tutti i crediti ipotecari.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito SU (Aree Urbane-strutture urbane qualificate), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

Per il Piano di Bacino (ALL.G) l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di approfondite indagini presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova e l'Archivio Storico, è risultato che il fabbricato risulta sprovvisto di progetto originario, decreto di agibilità e condoni edilizi.

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.

Non sussistendo documenti relativi all'immobile in oggetto si è effettuato un confronto con la planimetria catastale con la quale non si riscontrano incongruenze rispetto allo stato attuale dell'immobile visionato durante il sopralluogo del 09/09/2019.

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano essere stati fatti recenti adeguamenti e/o modifiche.
Tali impianti risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritene quindi, necessario effettuarne una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni.
Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 1.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dalla sottoscritta come da quesito peritale effettuato in data 16/10/2019 con validità fino al 16/10/2029:
- l'immobile ricade in classe energetica: F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.192,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 372,00

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio in data 14/10/2019, il condominio risulta sprovvisto di regolamento condominiale (ALL.M).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 1, interno 1, piano 2
  L'immobile adibito ad abitazione è posto al secondo piano di un condominio con singolo ingresso sito nel comune di Genova nel quartiere residenziale e popolare di Sampierdarena. Nello specifico, il civ.1 è composto in totale da 20 unità immobiliari. Il quartiere confina con la zona di Dinegro ad est, con la zona di Certosa a nord e con Cornigliano ad ovest. L'edificio è ubicato in una via trasversale tra Via Antonio Cantore e Via Giacomo Buranello, principali arterie di comunicazione del quartiere, a ridosso del binario ferroviario. Si trova a circa 2,00km dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena e a circa 3,00km dal casello autostradale di Genova Ovest. La zona, nel complesso, risulta ben servita dai mezzi pubblici, presenta numerose attività commerciali di quartiere e mediocre possibilità di parcheggio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 957, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 64.300,00
  Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:
  - prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento;
  - prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
  - superficie dell'immobile (mq).

  Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

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

  Valori - min/max - (ALL.L):
  - OMI (2018 - II° semestre) --> €/mq 910 - €/mq 1.350;

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

- Osservatorio FIAIP (2018) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.674 - €/mq 1.860 ; (In buono stato) €/mq 1.395 €/mq - 1.674 ; (Da ristrutturare) €/mq 1.116 - €/mq 1.395;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 950

Tenuto delle condizioni dello stabile e dell'appartamento, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare una riduzione del 10% alla media tra i minori tra i suddetti valori pari a €/mq 893,00:
mq 77,00 x €/mq 893,00 = € 68.761,00

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:
€ 68.761,00 x 0,95 = € 65.322,95

A tale valore si decurtano le seguenti spese:
- € 1.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti)
Pertanto: € 65.322,95 - € 1.000,00 = € 64.322,95 che si arrotonda a € 64.300,00 (sessantaquattromilatrecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 1, interno 1, piano 2	77,00 mq	835,36 €/mq	€ 64.322,95	100,00%	€ 64.300,00
				Valore di stima:	€ 64.300,00

Valore di stima: € 64.300,00

Valore finale di stima: **€ 64.300,00**

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

Genova, li 17/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.B - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L - Quotazioni OMI-FIAIP
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.M - Documentazione condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.N - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 1, interno 1, piano 2
  L'immobile adibito ad abitazione è posto al secondo piano di un condominio con singolo ingresso sito nel comune di Genova nel quartiere residenziale e popolare di Sampierdarena. Nello specifico, il civ.1 è composto in totale da 20 unità immobiliari. Il quartiere confina con la zona di Dinegro ad est, con la zona di Certosa a nord e con Cornigliano ad ovest. L'edificio è ubicato in una via trasversale tra Via Antonio Cantore e Via Giacomo Buranello, principali arterie di comunicazione del quartiere, a ridosso del binario ferroviario. Si trova a circa 2,00km dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena e a circa 3,00km dal casello autostradale di Genova Ovest. La zona, nel complesso, risulta ben servita dai mezzi pubblici, presenta numerose attività commerciali di quartiere e mediocre possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 957, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito SU (Aree Urbane-strutture urbane qualificate), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). Per il Piano di Bacino (ALL.G) l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

Prezzo base d'asta: **€ 64.300,00**

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 1, interno 1, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 957, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4	**Superficie**	77,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto al secondo piano del condominio civ. 1 di Via A. Castelli, risulta in parte controsoffittato presentando così altezze interne differenti, per un massimo di 3,10m e un minimo di 2,20m ed è composto da: - un ingresso con accesso ad una dispensa e ad una camera provvista di serramento esterno; - un corridoio di distribuzione sul quale affacciano una camera, un'ampia cucina dotate entrambe di finestre e un bagno provvisto di piccolo serramento alto; - un disimpegno di collegamento ad un'ampia camera dotata di finestra alta ("luce"). L'immobile è privo di aree esterne. L'appartamento presenta un doppio affaccio, due camere e la cucina a ovest-nord/ovest su Via A. Castelli e la terza camera e il locale servizi a nord-nord/est su altro edificio della via. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in alluminio, vetro doppio con persiana legno - condizioni discrete; - Porta d'ingresso: portoncino in legno a doppia anta - condizioni mediocri; - Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco - condizioni discrete; - Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti con rivestimento in piastrelle fino ad un'altessa di 2,10m; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni di degrado; - Pavimenti: graniglia e piastrelle di ceramica - condizioni discrete; - Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati - condizioni di parziale degrado. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico e produzione di ACS: impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria autonomi, è presente una caldaia **** Omissis ****, installata nel locale cucina. - condizionamento: assente. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni mediocri, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti risultano parzialmente in uno stato scadente di manutenzione, le tinteggiature appaiono a tratti scrostate e danneggiate, si evidenzia, inoltre, la presenza di ampie macchie di umidità e muffa.		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione è posto al secondo piano di un condominio con singolo ingresso sito nel comune di Genova nel quartiere residenziale e popolare di Sampierdarena. Nello specifico, il civ.1 è composto in totale da 20 unità immobiliari. Il quartiere confina con la zona di Dinegro ad est, con la zona di Certosa a nord e con Cornigliano ad ovest. L'edificio è ubicato in una via trasversale tra Via Antonio Cantore e Via Giacomo Buranello, principali arterie di comunicazione del quartiere, a ridosso del binario ferroviario. Si trova a circa 2,00km dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena e a circa 3,00km dal casello autostradale di Genova Ovest. La zona, nel complesso, risulta ben servita dai mezzi pubblici, presenta numerose attività commerciali di quartiere e mediocre possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e la sua famiglia, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.		

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 18/09/2008
  Reg. gen. 34371 - Reg. part. 6595
  Importo: € 102.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Percentuale interessi: 6,20 %
  Rogante: Notaio Noli Angelo
  Data: 17/09/2008
  N° repertorio: 58973/20929

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 17/05/2019
  Reg. gen. 16185 - Reg. part. 12212
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note:

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d19b59f3e8d3ad4e4c63957860ddeb1