TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quadri Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 791/2018 del R.G.E.

promossa da

Banca Carige spa
Codice fiscale: 03285880104
Via alla Cassa di Risparmio 15
Genova (GE)

contro

Codice fiscale:
Via

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 3, piano 2 4

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 4, piano 2-3 5

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, piano T 5

Lotto 1 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Titolarità 6

Confini 6

Consistenza 6

Cronistoria Dati Catastali 7

Dati Catastali 7

Stato conservativo 8

Parti Comuni 8

Caratteristiche costruttive prevalenti 8

Stato di occupazione 9

Provenienze Ventennali 9

Formalità pregiudizievoli 10

Normativa urbanistica 11

Regolarità edilizia 11

Lotto 2 13

Completezza documentazione ex art. 567 13

Titolarità 13

Confini 13

Consistenza 13

Cronistoria Dati Catastali 14

Dati Catastali 14

Stato conservativo 15

Parti Comuni 15

Caratteristiche costruttive prevalenti 15

Stato di occupazione 16

Provenienze Ventennali 16

Formalità pregiudizievoli 17

Normativa urbanistica 18

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Regolarità edilizia 19
Lotto 3 20
Completezza documentazione ex art. 567 20
Titolarità 20
Confini 20
Consistenza 20
Cronistoria Dati Catastali 20
Dati Catastali 21
Stato conservativo 21
Parti Comuni 21
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Stato di occupazione 22
Provenienze Ventennali 22
Formalità pregiudizievoli 23
Normativa urbanistica 24
Regolarità edilizia 24
Stima / Formazione lotti 26
Lotto 1 26
Lotto 2 27
Lotto 3 28
Riepilogo bando d'asta 30
Lotto 1 30
Lotto 2 30
Lotto 3 31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 791/2018 del R.G.E. 32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.944,00 32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 260.840,00 32
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.584,00 33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 3, piano 2 34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 4, piano 2-3 35
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, piano T 36

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

INCARICO

All'udienza del 07/03/2019, il sottoscritto Geom. Quadri Fabio, con studio in Via Nazionale, 108 - 16039 - Sestri Levante (GE), email info@quadricanepa.it, PEC fabio.quadri@geopec.it, Tel. 018 5482237, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2019 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 Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 4, piano 2-3
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA ORIENTALE CIV. 1A, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A interno 3 (piano secondo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 6 (vedi all.to n° 1.b).
L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.
L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra.
Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.
L'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo del fabbricato, è composto da soggiorno con angolo cottura, da cui di accede al balcone (con porzione di veranda), una camera e un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA ORIENTALE CIV. 1A, INTERNO 4, PIANO 2-3

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A interno 4 (piano secondo-terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 7 (vedi all.to n° 2.b).
L'appartamento, sviluppato su due piani del fabbricato (piano secondo e terzo), è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.
L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra.
Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.
L'immobile oggetto di stima, come già detto è composto da un appartamento sviluppato su due piani (secondo e terzo), precisando che il collegamento interno tra i due piani va ripristinato mediante la ricostruzione di una scala interna.
Al piano secondo troviamo un corridoio da cui si accede alla cucina/sala da pranzo, dispensa, ampio soggiorno, camera da letto, bagno e cabina armadio (dove originariamente si collocava la scala a chiocciola di collegamento); è dotato di un ampio balcone (in parte adibito a veranda) che circonda l'intero immobile ed è accessibile dalla cucina/sala da pranzo, dalla camera e dal soggiorno.
Al piano terzo attualmente si accede esternamente tramite il vano scala condominiale ove troviamo una camera da letto, un bagno, un ripostiglio (dove originariamente si collocava la scala a chiocciola di collegamento da ripristinare); esternamente è dotato di veranda (da demolire) e ampio lastrico solare a copertura dell'intero fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA ORIENTALE CIV. 1A, PIANO T

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 4 (vedi all.to n° 3.b).
La cantina, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dalla corte condominiale.
L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra.
Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 3, piano 2

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:

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:
  Via ,

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord-est e nord-ovest con la corte condominiale, a sud-ovest con l'appartamento int. 4 e a sud-est con il vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/K	15,80 mq	18,55 mq	1,00	18,55 mq	2,85 m	Secondo
Camera	7,70 mq	9,70 mq	1,00	9,70 mq	2,85 m	Secondo
Bagno	3,80 mq	5,35 mq	1,00	5,35 mq	2,85 m	Secondo
Balcone	5,60 mq	7,25 mq	0,25	1,81 mq	0,00 m	Secondo
Veranda	1,30 mq	1,30 mq	0,30	0,39 mq	0,00 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	35,80 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	35,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/06/1978** al **27/12/2004**	NAT. A IL , PROPRIETA' PER 1/2; ' NATO A PROPRIETA' PER 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 1050, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 34 mq Rendita € 139,44 Piano 2
Dal **27/12/2004** al **17/05/2019**	, PROPRIETA' PER 1/2; ' NAT. A PROPRIETA' PER 1/2;	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 1050, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 139,44 Piano 2

Si precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto in morte della Sig.ra il Sig. risulta proprietario per la quota di 1000/1000 (atto di accettazione espressa di eredità Not. Carlo Rivara del 07/06/2018 rep. n. 186410/35011- all.to n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1050	6	1	A3	3	1,5 vani	34 mq	139,44 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi; più precisamente, emergono alcune difformità consistenti nella errata rappresentazione della tramezzatura interna e delle finestre.
Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale; occorrerà inoltre predisporre nuova voltura catastale in quanto attualmente l'immobile risulta intestato alla Sign (per la proprietà di 1/2) e al Signor (per la proprietà di 1/2) per voltura inevasa dell'atto di accettazione espressa di eredità in seguito alla morte della Signora).
Per l'espletamento di tale pratica si preventiva una spesa pari a €. 700,00 (euro settecento/00), compreso di diritti e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 1.b).

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 1.c)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e presenta parti comuni con altre unità immobiliari, come corte e vano scala condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione; risulta agibile.
L'immobile risulta realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.
L'esposizione cardinale prevalente è a Nord-Ovest con visuale sul cortile condominiale con scarsa visuale panoramica visto il piano di elevazione (secondo); il tutto privo di elementi di pregio.
I locali hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in legno vetro singolo ed esterni in tapparelle di plastica.
Il bagno è dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino.
L'impianto elettrico è sottotraccia provvisto di salvavita, mentre l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori non è attualmente funzionante, poiché privo di calderina (precedentemente installata sul balcone).
L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2,85.

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone Note: salvavita
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo NON FUNZIONANTE (privo di calderina) alimentazione: metano cittadino, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori alluminio condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/11/1979** al **27/12/2004**	proprietario per (1/2). proprietario per (1/2). Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. FRANCESCO GIAMPETRUZZI	02/11/1979	6463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	22/11/1979	7018	5869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **27/12/2004** al **14/07/2015**	proprietario per (1/2). proprietario per (1/2). Codice Fiscale/P.IVA:	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. FRANCESCO GIAMPETRUZZI	03/02/2005	53568	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	23/02/2005	1647	1088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIAVARI	08/02/2005	238	
Dal **14/07/2015** al **17/05/2019**	proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI ACCETTAZIONE EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO RIVARA	07/06/2018	186410	35011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	12/06/2018	5576	4409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

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 CHIAVARI aggiornate al 17/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Chiavari il 11/04/2012
  Reg. gen. 2979 - Reg. part. 306
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Interessi: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 7,55 %
  Rogante: Not. Castello Andrea
  Data: 11/04/2012
  N° repertorio: 93703
  N° raccolta: 35934

- **Ipoteca legale** derivante da poteca esattoriale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Chiavari il 15/06/2012
  Reg. gen. 4923 - Reg. part. 498
  Quota: 1/1
  Importo: € 218.946,66
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.473,33
  Rogante:
  Data: 15/06/2012
  N° repertorio: 635
  N° raccolta: 4812

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione
  Iscritto a Chiavari il 17/11/2015
  Reg. gen. 8964 - Reg. part. 1049
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.135.398,46
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.067.699,23
  Rogante:
  Data: 17/11/2015
  N° repertorio: 2297
  N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 20/11/2018
  Reg. gen. 11527 - Reg. part. 9146
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Sestri Levante classifica l'immobile pignorato in zona AC(B1) Ambiti di conservazione: Zone residenziali formate da tessuti omogenei saturi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sestri Levante risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Licenza Edilizia n° 16898 del 07/01/1974 per lavori di costruzione del fabbricato di civile abitazione successiva Variante n° 4059 del 30/04/1975 per varianti interne ed esterne;
- Concessione Edilizia n° 243 del 20/08/1980 per opere di varianti interne ed esterne al fabbricato;
- Certificato di Abitabilità del 30/03/1981 prot. n° 13548/1978;

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

a) Realizzazione di una camera con superficie minima inferiore a quella consentita e mancanza di locale antibagno.

Per tale difformità NON è possibile procedere alla regolarizzazione trattandosi di opere non conformi al Regolamento Edilizio Comunale (art. 62) e pertanto si dovrà procedere alla:

- demolizione di tramezza esistente tra camera e soggiorno;
- costruzione di locale ingresso/antibagno.

Per tali opere, si preventiva una spesa pari a 1.500,00 € (euro millecinquecento/00).

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

b) Difformità nella rappresentazione della finestratura del prospetti Nord-est e della tramezzatura interna.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia di tale difformità occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Sestri Levante:

- Istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

Per l'espletamento di tali pratiche, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.100,00 (euro millecento/00) per professionista e € 516,00 per sanzione.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (vedi all.to n° 1.d)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 4, piano 2-3

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:

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:
  Via

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile al piano secondo confina a nord-est con l'appartamento int. 3 e il vano scala condominiale, a sud-est con il mappale 669 del foglio 24, a nord-ovest con la corte condominiale e a sud-ovest con Via Antica Romana Orientale, mentre al piano terzo è circondato dal lastrico di proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	27,90 mq	33,60 mq	1,00	33,60 mq	2,85 m	Secondo
Camera 1	15,10 mq	16,70 mq	1,00	16,70 mq	2,85 m	Secondo
Bagno 1	4,45 mq	5,55 mq	1,00	5,55 mq	2,85 m	Secondo
Cabina armadio (scala da ripristinare)	3,20 mq	3,80 mq	1,00	3,80 mq	2,85 m	Secondo
Corridoio	10,90 mq	12,10 mq	1,00	12,10 mq	2,85 m	Secondo
Cucina/Sala da pranzo	13,55 mq	16,40 mq	1,00	16,40 mq	2,85 m	Secondo
Ripostiglio	3,75 mq	5,20 mq	1,00	5,20 mq	2,85 m	Secondo
Veranda	0,90 mq	0,90 mq	0,30	0,27 mq	0,00 m	Secondo
Balcone	30,50 mq	36,40 mq	0,25	9,10 mq	0,00 m	Secondo
Camera 2	11,70 mq	14,70 mq	1,00	14,70 mq	2,80 m	Terzo
Bagno 2	2,75 mq	4,10 mq	1,00	4,10 mq	2,80 m	Terzo

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Ripostiglio (scala da ripristinare)	3,15 mq	4,45 mq	1,00	4,45 mq	2,80 m	Terzo
Lastrico solare	123,00 mq	123,00 mq	0,10	12,30 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				138,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/06/1978** al **27/12/2004**	NATA A IL , PROPRIETA' PER 1/2; NATO A PROPRIETA' PER 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 1050, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 136 mq Rendita € 557,77 Piano 2-3
Dal **27/12/2004** al **17/05/2019**	NATO A I IL , PROPRIETA' PER 1/2; NATA A PROPRIETA' PER 1/2;	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 1050, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano 2-3

Si precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto in morte della Sig.ra il Sig. risulta proprietario per la quota di 1000/1000 (atto di accettazione espressa di eredità Not. Carlo Rivara del 07/06/2018 rep. n. 186410/35011).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1050	7	1	A3	3	6 vani	136 mq	557,77 €	2-3	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi; più precisamente, emergono alcune difformità consistenti nella rappresentazione della tramezzatura interna e delle finestre.

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale; occorrerà inoltre predisporre nuova voltura catastale in quanto attualmente l'immobile risulta intestato alla Signora (per la proprietà di 1/2) e al Signor (per la proprietà di 1/2) per voltura inevasa dell'atto di accettazione espressa di eredità in seguito alla morte della Signora).
Per l'espletamento di tale pratica si preventiva una spesa pari a €. 700,00 (euro settecento/00), compreso di diritti e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 2.b).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 2.c)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e presenta parti comuni con altre unità immobiliari, come corte e vano scala condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione; risulta agibile.
L'immobile risulta realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.
L'esposizione cardinale prevalente è a Sud-Ovest con visuale sul Via Antica Romana Orientale e con scarsa visuale panoramica visto il piano di elevazione (secondo); il tutto privo di elementi di pregio.
I locali presentano una pavimentazione in cotto, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in legno doppio singolo ed esterni in tapparelle di plastica; il portoncino d'ingresso è il legno con serratura di sicurezza.
La pavimentazione e i rivestimenti del bagno e della cucina sia al piano secondo che al piano terzo sono in ceramica.
Il bagno al piano secondo è dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino, mentre al piano terzo è dotato di doccia, vasca da bagno, wc e lavandino.
L'impianto elettrico è sottotraccia provvisto di salvavita, mentre l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori e calderina (marca Baxi) posta sul balcone.
L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2,85 al piano secondo e di ml. 2,80 al piano terzo.

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone Note: salvavita
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: rete comunale

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Idrico tipologia: sottotraccia,
alimentazione: diretta da rete comunale,
rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,
condizioni: buone

Termico tipologia: autonomo al piano secondo e terzo (marca Baxi)
alimentazione: metano cittadino,
rete di distribuzione: tubi in rame,
diffusori: radiatori alluminio
condizioni: buone, assenza di controllo tecnico annuale (scadenza 15/06/2017)

Condizionamento tipologia: autonomo al piano secondo (marca Ariston)
alimentazione: metano cittadino,
rete di distribuzione: tubi in rame,
diffusori: ventilconvettori
condizioni: buone

Gas tipologia: sottotraccia,
alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro,
condizioni: buone

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dall'esecutato Sig. ; in seguito ad indagini effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sestri Levante, il Sig. risulta residente nell'immobile pignorato. (vedi all.to n° 2.e "certificato di residenza").

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 02/11/1979
al 27/12/2004</td><td rowspan="8">proprietario per (1/2). (<br>), proprietario per (1/2).
Codice Fiscale/P.IVA: '</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOT. FRANCESCO GIAMPETRUZZI</td><td>02/11/1979</td><td>6463</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CHIAVARI</td><td>22/11/1979</td><td>7018</td><td>5869</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 27/12/2004
al 14/07/2015</td><td rowspan="4">(
, proprietario per (1/2). (
proprietario per (1/2). Codice Fiscale/P.IVA:)</td><td colspan="4">TESTAMENTO OLOGRAFO</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOT. FRANCESCO GIAMPETRUZZI</td><td>03/02/2005</td><td>53568</td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CHIAVARI</td><td>23/02/2005</td><td>1647</td><td>1088</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>CHIAVARI</td><td>08/02/2005</td><td>238</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 14/07/2015
al 17/05/2019</td><td>], proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA:</td><td>
<table>
<tr><td colspan="4">ATTO DI ACCETTAZIONE EREDITA'</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO CARLO RIVARA</td><td>07/06/2018</td><td>186410</td><td>35011</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CHIAVARI</td><td>12/06/2018</td><td>5576</td><td>4409</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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 CHIAVARI aggiornate al 17/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Chiavari il 11/04/2012
  Reg. gen. 2979 - Reg. part. 306
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Interessi: € 75.000,00

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Percentuale interessi: 7,55 %
Rogante: Not. Castello Andrea
Data: 11/04/2012
N° repertorio: 93703
N° raccolta: 35934

- **Ipoteca legale** derivante da poteca esattoriale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Chiavari il 15/06/2012
  Reg. gen. 4923 - Reg. part. 498
  Quota: 1/1
  Importo: € 218.946,66
  A favore di Equitalia Nord s.p.a.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.473,33
  Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
  Data: 15/06/2012
  N° repertorio: 635
  N° raccolta: 4812

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione
  Iscritto a Chiavari il 17/11/2015
  Reg. gen. 8964 - Reg. part. 1049
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.135.398,46
  A favore di Equitalia Nord s.p.a.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.067.699,23
  Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
  Data: 17/11/2015
  N° repertorio: 2297
  N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 20/11/2018
  Reg. gen. 11527 - Reg. part. 9146
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Sestri Levante classifica l'immobile pignorato in zona AC(B1) Ambiti di conservazione: Zone residenziali formate da tessuti omogenei saturi.

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sestri Levante risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Licenza Edilizia n° 16898 del 07/01/1974 per lavori di costruzione del fabbricato di civile abitazione successiva Variante n° 4059 del 30/04/1975 per varianti interne ed esterne;
- Concessione Edilizia n° 243 del 20/08/1980 per opere di varianti interne ed esterne al fabbricato;
- Certificato di Abitabilità del 30/03/1981 prot. n° 13548/1978;

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

a) Realizzazione di veranda in aderenza al prospetto sud-est (piano terzo - lastrico solare).
Per tale difformità NON è possibile procedere alla regolarizzazione trattandosi di opere non conformi al P.U.C. e non sanabili pertanto si dovrà procedere alla demolizione della stessa.
Per tali opere, si preventiva una spesa pari a 800,00 € (euro ottocento/00).

b) La scala di collegamento tra il piano secondo e il piano terzo non è stata realizzata; la predetta scala dovrà essere ripristinata. Tale scelta è stata ritenuta come migliore in termini economici, infatti pur sussistendo la possibilità di procedere alla sanatoria (frazionamento delle u.i. in due appartamenti indipendenti) tale opzione comporterebbe una sanzione di circa € 24.000,00, oltre ai costi del professionista incaricato, di molto superiori ai predetti costi di costruzione della scala di collegamento.
Per la realizzazione di scala a chiocciola, previo demolizione di porzione di soletta, si preventiva una spesa pari a 1.800,00 € (euro milleottocento/00),

c) Difformità nella rappresentazione della finestratura e della tramezzatura (piano secondo e piano terzo).
Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia di tale difformità occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Sestri Levante:

- Istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

Per l'espletamento di tali pratiche, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.400,00 (euro millequattrocento/00) per professionista e € 2.000,00 per sanzione.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (vedi all.to n° 2.d)
- 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.

Si precisa che, se non vengono effettuate le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico installato, decade la validità di 10 anni dell'attestato di prestazione energetica (20/05/2029); avrà quindi validità fino al 31 dicembre dell'anno successivo (31/12/2020).

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, P. T

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:

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:
  Via

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con il cortile condominiale, a sud-est con una cantina senza numero, a sud-ovest con il corridoio condominiale e a nord-ovest con la cantina sub. 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,50 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,40 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	3,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	3,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/06/1978** al **27/12/2004**	, PROPRIETA' PER 1/2; NATO A PROPRIETA' PER 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 1050, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 5 mq Rendita € 26,86 Piano T

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Dal **27/12/2004** al **17/05/2019**	I , PROPRIETA' PER 1/2; NATA A IL PROPRIETA' PER 1/2;	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 1050, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6 Rendita € 26,86 Piano T

Si precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto in morte della Sig.ra , il Sig. risulta proprietario per la quota di 1000/1000 (atto di accettazione espressa di eredità Not. Carlo Rivara del 07/06/2018 rep. n. 186410/35011).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1050	4	1	C2	6		5 mq	26,86 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi; più precisamente, emergono alcune difformità consistenti nella rappresentazione della tramezzatura e della finestra.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale; occorrerà inoltre predisporre nuova voltura catastale in quanto attualmente l'immobile risulta intestato alla Signora I (per la proprietà di 1/2) e al Signor (per la proprietà di 1/2) per voltura inevasa dell'atto di accettazione espressa di eredità in seguito alla morte della Signora).
Per l'espletamento di tale pratica si preventiva una spesa pari a €. 700,00 (euro settecento/00), compreso di diritti e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 3.b).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 3.c)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e presenta parti comuni con altre unità immobiliari, come corte e vano scala condominiale.

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione; risulta agibile.
L'immobile risulta realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.
Il locale presenta una pavimentazione in cotto, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate e il serramento in alluminio.
L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2,40.

Impianti:
Elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,
condizioni: buone

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dall'esecutato Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 02/11/1979 al 27/12/2004</td><td rowspan="8">), proprietario per (1/2).

proprietario per (1/2). Codice Fiscale/P.IVA:</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOT. FRANCESCO GIAMPETRUZZI</td><td>02/11/1979</td><td>6463</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CHIAVARI</td><td>22/11/1979</td><td>7018</td><td>5869</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 27/12/2004 al 14/07/2015</td><td rowspan="8">proprietario per (1/2). (, nato a (il
proprietario per (1/2). Codice Fiscale/P.IVA:</td><td colspan="4">TESTAMENTO OLOGRAFO</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOT. FRANCESCO GIAMPETRUZZI</td><td>03/02/2005</td><td>53568</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CHIAVARI</td><td>23/02/2005</td><td>1647</td><td>1088</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>CHIAVARI</td><td>08/02/2005</td><td>238</td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Dal **14/07/2015** al **17/05/2019**	(, nato a il , proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI ACCETTAZIONE EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO RIVARA	07/06/2018	186410	35011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	12/06/2018	5576	4409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 CHIAVARI aggiornate al 17/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Chiavari il 11/04/2012
  Reg. gen. 2979 - Reg. part. 306
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Interessi: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 7,55 %
  Rogante: Not. Castello Andrea
  Data: 11/04/2012
  N° repertorio: 93703
  N° raccolta: 35934

- **Ipoteca legale** derivante da poteca esattoriale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Chiavari il 15/06/2012
  Reg. gen. 4923 - Reg. part. 498
  Quota: 1/1

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Importo: € 218.946,66
A favore di Equitalia Nord s.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.473,33
Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
Data: 15/06/2012
N° repertorio: 635
N° raccolta: 4812

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione
Iscritto a Chiavari il 17/11/2015
Reg. gen. 8964 - Reg. part. 1049
Quota: 1/1
Importo: € 2.135.398,46
A favore di Equitalia Nord s.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.067.699,23
Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
Data: 17/11/2015
N° repertorio: 2297
N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 20/11/2018
Reg. gen. 11527 - Reg. part. 9146
Quota: 1/1
A favore di Banca Carige spa
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Sestri Levante classifica l'immobile pignorato in zona AC(B1) Ambiti di conservazione: Zone residenziali formate da tessuti omogenei saturi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sestri Levante risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Licenza Edilizia n° 16898 del 07/01/1974 per lavori di costruzione del fabbricato di civile abitazione successiva Variante n° 4059 del 30/04/1975 per varianti interne ed esterne;
- Concessione Edilizia n° 243 del 20/08/1980 per opere di varianti interne ed esterne al fabbricato;
- Certificato di Abitabilità del 30/03/1981 prot. n° 13548/1978;

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

a) Lieve spostamento della tramezza a confine con la cantina sub. 3 e tamponamento finestra.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia di tale difformità occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Sestri Levante:

- Istanza di accertamento di conformità ai sensi dell' articolo 36, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

Per l'espletamento di tali pratiche, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.100,00 (euro millecento/00) per professionista e € 516,00 per sanzione.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 3, piano 2
  L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A interno 3 (piano secondo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 6 (vedi all.to n° 1.b). L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo del fabbricato, è composto da soggiorno con angolo cottura, da cui di accede al balcone (con porzione di veranda), una camera e un bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 78.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 3, piano 2	35,80 mq	2.200,00 €/mq	€ 78.760,00	100,00%	€ 78.760,00
				Valore di stima:	€ 78.760,00

Valore di stima: € 78.760,00

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	4000,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione difformità catastali (DOCFA e voltura catastale)	700,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia	1100,00	€
Sanzioni	516,00	€
Spese per opere edili da realizzare per regolarizzazione urbanistica (demolizione e costruzione tramezze)	1500,00	€
Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli	0,00	€
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
Riduzione per stato di possesso	0,00	€
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili	0,00	€
Riduzione spese condominiali insolute	0,00	€
TOTALE DEPREZZAMENTI	**7.816,00 €.**	

***Valore finale di stima:* € 70.944,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 4, piano 2-3
  L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A interno 4 (piano secondo-terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 7 (vedi all.to n° 2.b). L'appartamento, sviluppato su due piani del fabbricato (piano secondo e terzo), è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'immobile oggetto di stima, come già detto è composto da un appartamento sviluppato su due piani (secondo e terzo), precisando che il collegamento interno tra i due piani va ripristinato mediante la ricostruzione di una scala interna. Al piano secondo troviamo un corridoio da cui si accede alla cucina/sala da pranzo, dispensa, ampio soggiorno, camera da letto, bagno e cabina armadio (dove originariamente si collocava la scala a chiocciola di collegamento); è dotato di un ampio balcone (in parte adibito a veranda) che circonda l'intero immobile ed è accessibile dalla cucina/sala da pranzo, dalla camera e dal soggiorno. Al piano terzo attualmente si accede esternamente tramite il vano scala condominiale ove troviamo una camera da letto, un bagno, un ripostiglio (dove originariamente si collocava la scala a chiocciola di collegamento da ripristinare); esternamente è dotato di veranda (da demolire) e ampio lastrico solare a copertura dell'intero fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 276.540,00

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 4, piano 2-3	138,27 mq	2.000,00 €/mq	€ 276.540,00	100,00%	€ 276.540,00
				Valore di stima:	€ 276.540,00

Valore di stima: € 276.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	9000,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione difformità catastali (DOCFA e voltura catastale)	700,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia	1400,00	€
Sanzione	2000,00	€
Spese per opere edili da realizzare per regolarizzazione urbanistica (demolizione veranda - realizzazione scala)	2600,00	€
Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli	0,00	€
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
Riduzione per stato di possesso	0,00	€
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili	0,00	€
Riduzione spese condominiali insolute	0,00	€
TOTALE DEPREZZAMENTI	**15.700,00 €.**	

***Valore finale di stima:* € 260.840,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, P. T.
  L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 4 (vedi all.to n° 3.b). La cantina, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dalla corte condominiale. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 7.200,00

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, piano T	3,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 7.200,00

Valore di stima: € 7.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	300,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione difformità catastali (DOCFA e voltura catastale)	700,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia	1100,00	€
Sanzioni	516,00	€
Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli	0,00	€
TOTALE DEPREZZAMENTI	**2.616,00 €.**	

***Valore finale di stima:* € 4.584,00**

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.

Sestri Levante, li 17/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quadri Fabio

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 3, piano 2
  L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A interno 3 (piano secondo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 6 (vedi all.to n° 1.b). L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo del fabbricato, è composto da soggiorno con angolo cottura, da cui di accede al balcone (con porzione di veranda), una camera e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Sestri Levante classifica l'immobile pignorato in zona AC(B1) Ambiti di conservazione: Zone residenziali formate da tessuti omogenei saturi.

Prezzo base d'asta: **€ 70.944,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 4, piano 2-3
  L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A interno 4 (piano secondo-terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 7 (vedi all.to n° 2.b). L'appartamento, sviluppato su due piani del fabbricato (piano secondo e terzo), è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'immobile oggetto di stima, come già detto è composto da un appartamento sviluppato su due piani (secondo e terzo), precisando che il collegamento interno tra i due piani va ripristinato mediante la ricostruzione di una scala interna. Al piano secondo troviamo un corridoio da cui si accede alla cucina/sala da pranzo, dispensa, ampio soggiorno, camera da letto, bagno e cabina armadio (dove originariamente si collocava la scala a chiocciola di collegamento); è dotato di un ampio balcone (in parte adibito a veranda) che circonda l'intero immobile ed è accessibile dalla cucina/sala da pranzo, dalla camera e dal soggiorno. Al piano terzo attualmente si accede esternamente tramite il vano scala condominiale ove troviamo una

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

camera da letto, un bagno, un ripostiglio (dove originariamente si collocava la scala a chiocciola di collegamento da ripristinare); esternamente è dotato di veranda (da demolire) e ampio lastrico solare a copertura dell'intero fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Sestri Levante classifica l'immobile pignorato in zona AC(B1) Ambiti di conservazione: Zone residenziali formate da tessuti omogenei saturi.

Prezzo base d'asta: **€ 260.840,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, P. T.
L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 4 (vedi all.to n° 3.b). La cantina, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dalla corte condominiale. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Sestri Levante classifica l'immobile pignorato in zona AC(B1) Ambiti di conservazione: Zone residenziali formate da tessuti omogenei saturi.

Prezzo base d'asta: **€ 4.584,00**

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 791/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.944,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	35,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 1.c)		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A interno 3 (piano secondo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 6. L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo del fabbricato, è composto da soggiorno con angolo cottura, da cui di accede al balcone (con porzione di veranda), una camera e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.840,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, interno 4, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	138,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 2.c)		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A interno 4 (piano secondo-terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 7. L'appartamento, sviluppato su due piani del fabbricato (piano secondo e terzo), è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura		

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

	portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'immobile oggetto di stima, come già detto è composto da un appartamento sviluppato su due piani (secondo e terzo), precisando che il collegamento interno tra i due piani va ripristinato mediante la ricostruzione di una scala interna. Al piano secondo troviamo un corridoio da cui si accede alla cucina/sala da pranzo, dispensa, ampio soggiorno, camera da letto, bagno e cabina armadio (dove originariamente si collocava la scala a chiocciola di collegamento); è dotato di un ampio balcone (in parte adibito a veranda) che circonda l'intero immobile ed è accessibile dalla cucina/sala da pranzo, dalla camera e dal soggiorno. Al piano terzo attualmente si accede esternamente tramite il vano scala condominiale, ove troviamo una camera da letto, un bagno, un ripostiglio (dove originariamente si collocava la scala a chiocciola di collegamento da ripristinare); esternamente è dotato di veranda (da demolire) e ampio lastrico solare a copertura dell'intero fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dall'esecutato Sig. in seguito ad indagini effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sestri Levante, il Sig. risulta residente nell'immobile pignorato. (vedi all.to n° 2.e "certificato di residenza").

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.584,00

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana Orientale civ. 1A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1050, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	3,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 3.c)		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Sestri Levante, Via Antica Romana Orientale civ. 1A (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 24, mappale 1050, subalterno 4. La cantina, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dalla corte condominiale. L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 4 unità immobiliari a uso residenziale al piano primo e secondo e n° 3 cantine e un'autorimessa al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1973, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dall'esecutato Sig.		

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA ORIENTALE CIV. 1A, INTERNO 3, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Chiavari il 11/04/2012
  Reg. gen. 2979 - Reg. part. 306
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Interessi: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 7,55 %
  Rogante: Not. Castello Andrea
  Data: 11/04/2012
  N° repertorio: 93703
  N° raccolta: 35934

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Chiavari il 15/06/2012
  Reg. gen. 4923 - Reg. part. 498
  Quota: 1/1
  Importo: € 218.946,66
  A favore di Equitalia Nord s.p.a.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.473,33
  Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
  Data: 15/06/2012
  N° repertorio: 635
  N° raccolta: 4812

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione
  Iscritto a Chiavari il 17/11/2015
  Reg. gen. 8964 - Reg. part. 1049
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.135.398,46
  A favore di Equitalia Nord s.p.a.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.067.699,23
  Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
  Data: 17/11/2015
  N° repertorio: 2297
  N° raccolta: 4815

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 20/11/2018
  Reg. gen. 11527 - Reg. part. 9146
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA ORIENTALE CIV. 1A, INTERNO 4, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Chiavari il 11/04/2012
  Reg. gen. 2979 - Reg. part. 306
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Interessi: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 7,55 %
  Rogante: Not. Castello Andrea
  Data: 11/04/2012
  N° repertorio: 93703
  N° raccolta: 35934

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Chiavari il 15/06/2012
  Reg. gen. 4923 - Reg. part. 498
  Quota: 1/1
  Importo: € 218.946,66
  A favore di Equitalia Nord s.p.a.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.473,33
  Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
  Data: 15/06/2012
  N° repertorio: 635
  N° raccolta: 4812

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione
  Iscritto a Chiavari il 17/11/2015
  Reg. gen. 8964 - Reg. part. 1049
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.135.398,46
  A favore di Equitalia Nord s.p.a.
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Capitale: € 1.067.699,23
Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
Data: 17/11/2015
N° repertorio: 2297
N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 20/11/2018
  Reg. gen. 11527 - Reg. part. 9146
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA ORIENTALE CIV. 1A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Chiavari il 11/04/2012
  Reg. gen. 2979 - Reg. part. 306
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Interessi: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 7,55 %
  Rogante: Not. Castello Andrea
  Data: 11/04/2012
  N° repertorio: 93703
  N° raccolta: 35934

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Chiavari il 15/06/2012
  Reg. gen. 4923 - Reg. part. 498
  Quota: 1/1
  Importo: € 218.946,66
  A favore di Equitalia Nord s.p.a.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.473,33
  Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
  Data: 15/06/2012
  N° repertorio: 635
  N° raccolta: 4812

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione
  Iscritto a Chiavari il 17/11/2015
  Reg. gen. 8964 - Reg. part. 1049
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.135.398,46
  A favore di Equitalia Nord s.p.a.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.067.699,23
  Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
  Data: 17/11/2015
  N° repertorio: 2297
  N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 20/11/2018
  Reg. gen. 11527 - Reg. part. 9146
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Carige spa
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

ELENCO ALLEGATI:

1) Estratto di mappa catastale – Ortofoto;
2) Visura ipotecaria (Aggiornamento al 20/05/2019);
3) Titoli abilitativi;

LOTTO 1: Appartamento Via A. R. Orientale civ. 1A int. 3

1.a) Planimetria dell' immobile;
1.b) Visura e planimetria catastale (fg. 24 Mapp. 1050 sub. 6);
1.c) Documentazione fotografica;
1.d) Attestato di Prestazione Energetica;

LOTTO 2: Appartamento Via A. R. Orientale civ. 1A int. 4

2.a) Planimetria dell' immobile;
2.b) Visura e planimetria catastale (fg. 24 Mapp. 1050 sub. 7);
2.c) Documentazione fotografica;
2.d) Attestato di Prestazione Energetica;
2.e) Certificato di residenza Sig.

LOTTO 3: Cantina Via A. R. Orientale - piano terra

3.a) Planimetria dell' immobile;
3.b) Visura e planimetria catastale (fg. 24 Mapp. 1050 sub. 4);
3.c) Documentazione fotografica;

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d