

STUDIO TECNICO
GEOM ALBERTO BARBERA
CONSULENTE TRIBUNALE DI GENOVA
VIA SAN LORENZO, 11/10 - 16123 GENOVA
CENTRALINO 010.247.17.69 – FAX PASSANTE
E-mail: studiobarbera@tiscali.it – www.studiobarbera.eu

SECONDA RELAZIONE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA DELLE PRECEDENTI GIA' IN ATTI
(aggiornamento del 10 ottobre 2021)

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 958/2017 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

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



SOMMARIO

Incarico	pag.	3
Premessa	pag.	3
Descrizione	pag.	4
Lotto n. 1	pag.	4
Lotto n. 2	pag.	13
Lotto n. 3	pag.	21
Lotto n. 4	pag.	29
Stima / Formazione lotti	pag.	34
Elenco allegati	pag.	41
Riepilogo bando d'asta	pag.	42
Schema riassuntivo	pag.	44
Formalita da cancellare	pag.	46



INCARICO

In data 24/12/2018, il sottoscritto Geom. Barbera Alberto, con studio in Via San Lorenzo 11/10 - 16123 - Genova (GE), email studiobarbera@tiscali.it, PEC alberto.barbera@geopec.it, Tel. 010 2471769, Fax 010 2471769, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2019 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 Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 2 int. 22, edificio 2, scala U, interno 22, piano ottavo (Coord. Geografiche: 44°24'45.2"N 8°58'08.5"E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 10 int. 4, edificio 10, scala U, interno 4, piano secondo (Coord. Geografiche: 44°24'45.2"N 8°58'08.5"E)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Canneto il Curto civ. 17 R, edificio 17R, piano terra (Coord. Geografiche: 44°24'28.4"N 8°55'46.7"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bogliasco (GE) - Via Armanna (Coord. Geografiche: 44°22'56.4"N 9°03'42.7"E)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 2 int. 22, edificio 2, scala U, interno 22, piano ottavo

DESCRIZIONE

Appartamento situato nel Comune di Genova, Via Aureliano Galeazzo, civico 2, interno 22 e più precisamente:

appartamento di tipo economico dotato d'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, in classe energetica G, situato all'ottavo e ultimo piano di un edificio condominiale servito da ascensore e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a un balcone il tutto per complessivi mq. 92,50 ca. lordi commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di esecuzione è situato in una zona periferica, della città, caratterizzata da insediamenti abitativi prevalentemente di tipo popolare ed economico-popolare, servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere e con scarsa possibilità di parcheggio auto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Agli atti dell'ufficio matrimoni del Comune di Genova è risultato che la Signora **** Omissis **** era sposata con il Signor **** Omissis **** in virtù di contratto di matrimonio registrato a Pompei (NA) il giorno 21/11/1966; si precisa che il Signor **** Omissis **** è morto a Genova il giorno 10/05/2001.

Agli atti dell'ufficio matrimoni del Comune di Genova non vi risultano contratti di matrimonio per gli altri eseguiti quali **** Omissis **** e **** Omissis ****, e sono quindi da ritenere celibi.

CONFINI

L'appartamento in oggetto di relazione è posto tra le seguenti coerenze:

- a nord-ovest: distacco su Via Aureliano Galeazzo;
- a nord-est: muri in comunione con il vano scala;
- a sud-est: in parte muri in comunione con altra unità immobiliare e in altra parte con distacco;
- a sud-ovest: muri in comunione con altra unità immobiliare'interno 23;
- sotto: altra unità immobiliare;
- sopra: tetto di copertura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,50 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	3,00 m	ottavo
Balcone	18,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	ottavo
Totale superficie convenzionale:				92,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 07/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 620, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Piano 6
Dal 07/07/1997 al 09/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 620, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 85,00 mq Rendita € 606,84 Piano 6

Dalla disamina degli atti depositati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova e gli atti allegati nel fascicolo della presente esecuzione, lo scrivente estimatore precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali; in quanto, dalla morte del Signor **** Omissis ****, non si è provveduto ad aggiornare la situazione catastale inserendo gli attuali proprietari nonché figli ed eredi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	620	20	1	A3	2	5	85,00 mq	606,84 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le risultanze catastali, acquisite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, lo stato di fatto dell'appartamento in oggetto di esecuzione e quanto depositato agli atti della presente procedura il redigente stimatore riferisce le seguenti difformità:

- Intestazione dell'immobile disallineata, non è stata aggiornata la situazione degli intestatari a seguito della morte del Signor **** Omissis **** ;
- Rimozione di una porta interna all'appartamento collocata all'inizio del corridoio;
- Realizzazione di un muretto di altezza pari a circa 1 metro all'interno del bagno.

Per la conformità oggettiva dell'immobile sotto l'aspetto catastale è opportuno presentare apposita denuncia di variazione presso l'Agenzia delle Entrate, con un costo indicativo di Euro 1.000,00 circa, comprensivo di attività tecnica, spese catastali, IVA e oneri di legge.



STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo del 05/02/2019 presso l'immobile in oggetto di esecuzione, si è potuto constatare e determinare lo stato conservativo dell'unità immobiliare sotto i seguenti elementi propri:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico sanitari;
- impianto di riscaldamento;

sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno all'abitazione è risultato mediocre (vedere allegato "D-1").

Si sono riscontrati danni dovuti a fenomeni di scrostamento dell'intonaco sui parapetti in muratura del balcone, anch'essi documentati nell'allegato D-1.

PARTI COMUNI

Vengono riportate, così come indicato sul regolamento di condominio del caseggiato, tutte le parti comuni ai condomini dello stesso:

A) l'area su cui sorge la costruzione, compreso i distacchi (tra cui il tratto di terreno esistente tra Via della Rovere e i giardini di proprietà degli appartamenti posti al secondo piano sotto-strada, i muri di sostegno del terreno, le fondazioni, la struttura portante, i muri perimetrali e divisori fra appartamenti e scale, il cornicione di gronda;

B) la cisterna e l'autoclave per l'acqua potabile, loro locali e accessori ed apparecchiature;

C) la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico e le cunette delle acque piovane, escluso quanto è di pertinenza di ciascun appartamento, in particolare si precisa che è comune la fognatura (ivi inclusi i relativi pozzetti ubicati sia nei giardini, sia nella Via privata della Rovare) di scarico dell'edificio, che collega l'edificio alla fognatura comunale ubicata in Via Donghi, attraverso il percorso di Via Privata della Rovare;

D) l'intero impianto di riscaldamento e termosifoni e di produzione acqua calda, compresa la centrale termica con relativa cisterna per il contenimento del gasolio, tutte le attrezzature, le caldaie con bruciatore relativo, le pompe, le tubazioni e quant'altro;

E) le colonne montanti dell'acqua potabile, per le colonne di appartamenti che servono; tutte le tubazioni di distribuzione e quant'altro fa parte dell'impianto comune;

F) sono di proprietà comune ed indivisibile del solo civ. 10 il relativo portico d'ingresso, la relativa scala, il relativo ascensore con inerenti impianti e locale macchine ascensore, l'impianto relativo di citofono;

G) i distacchi del caseggiato e la porzione antistante i due portoni del caseggiato stesso, lato Via Galeazzo, della larghezza di mt. 3.78 dal filo del fabbricato;



H) infine dev'essere considerata "cosa comune" tutte quelle parti dell'edificio che per legge o consuetudine di piazza sono attribuite al condominio nessuna esclusa.

Il regolamento condominiale viene allegato alla presente relazione (lettera F-1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione interna:

- a - pavimenti: - in gress-porcellanato nel corridoio;
 - piastrelle in ceramica nel bagno e nel ripostiglio;
 - alla genovese nelle camere da letto e nel soggiorno;
 - in gress rosso nel balcone;
- b - pareti: - semplicemente intonacati e tinteggiati con idropittura acrilica;
 - le pareti del bagno e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica;
- c - soffitti: - semplicemente intonacati e tinteggiati con idropittura acrilica;
- d - serramenti:
 - le finestre e le portafinestre sono in alluminio con vetrocamera dotate di tapparelle;
 - porta d'ingresso blindata;
 - porte di accesso ai vani in legno tamburato;
 - tapparelle in pvc;
- e - impianti:
 - impianto elettrico sottotraccia;
 - impianto di riscaldamento e ACS centralizzato;
 - impianto citofonico;
 - segnale TV;
 - impianto telefonico.

L'edificio in cui si trova l'abitazione oggetto della presente procedura è costituito da struttura portante in cemento armato, fondazioni a plinti con travi di collegamento, murature interne ed esterne in laterizie copertura a terrazzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è abitato dall'esecutata signora **** Omissis **** ma verrà liberato, se necessario anche coattivamente, a cura del Custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1997 al 10/05/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Grilli	07/07/1997	11171	4237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	14/07/1997	17895	11791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2001 al 27/11/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/12/2003	47347	28542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	10/09/2001	29	61		

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.

Si precisa che la sopraddetta eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto di mutuo a rogito Notaio Andrea Porcile di Genova in data 24/05/2005, accettazione trascritta a Genova il 27/08/2018 ai numeri 29715/22506 ed il 2/10/2018 ai numeri 32331/24430.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (allegato "E-1-2").



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara
Iscritto a Genova il 29/06/2010
Reg. gen. 21595 - Reg. part. 4289
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 20/08/2014
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 2846
Quota: 1/6
Importo: € 45.408,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Atto di Equitalia
Iscritto a Genova il 04/04/2016
Reg. gen. 9176 - Reg. part. 1528
Quota: 1/6
Importo: € 46.015,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.030,74

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 22/12/2017
Reg. gen. 41540 - Reg. part. 30235
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 06/09/2019
Reg. gen. 29488 - Reg. part. 22335
Quota: 4/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato il bene pignorato, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, non risulta rilasciato alcun Decreto di Abitabilità in quanto la costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca anteriore all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche e dei regolamenti edilizi.

Presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova non risultano depositate pratiche edilizie o titoli edilizi successivi all'entrata in vigore delle Leggi Urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

IMMOBILE NON REGOLARE

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile con la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate si ricava l'avvenuta esecuzione di opere edilizie interne - concernenti la demolizione della porta di accesso al corridoio e la realizzazione di un muretto di altezza pari a circa 1 mt. - eseguite senza titolo in quanto non esiste presso l'ufficio progetti del Comune di Genova alcun progetto presentato e/o approvato che ne attesti la conformità.

Per per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto edilizio - urbanistico è necessario provvedere alla presentazione di una CILA - Certificazione di Inizio Lavori Asseverata, per mantenimento opere già eseguite, con un costo indicativamente quantificabile in Euro 2.000,00 tra spese tecniche, sanzioni, costi comunali, IVA e oneri di legge.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.050,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.100,00

Le predette spese condominiali sono da ritenersi insolute e derivano da apposita dichiarazione dell'Amministratore condominiale, la quale viene allegata alla presente relazione (allegato "F-1-2") comprensiva del regolamento condominiale e dei millesimi di proprietà dell'appartamento in oggetto di esecuzione.

La quota millesimale generale del bene è pari a 24,14/1000.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 10 int. 4, edificio 10, scala U, interno 4, piano secondo

DESCRIZIONE

Cantina situata nel Comune di Genova, Via Aureliano Galeazzo, civico 10, interno 4.

Al bene immobile vi si può accedere sia dal civico 2 che dal civico 10, ha una forma regolare rettangolare con altezza interna di 2.40 metri circa e la sua consistenza commerciale è quantificabile in mq. 9,00 lordi commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di esecuzione è situato in una zona periferica, della città, caratterizzata da insediamenti abitativi prevalentemente di tipo popolare ed economico-popolare, servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere con scarsa possibilità di parcheggio auto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Agli atti dell'ufficio matrimoni del Comune di Genova è risultato che la Signora **** Omissis **** era sposata con il Signor **** Omissis **** in virtù di contratto di matrimonio registrato a Pompei (NA) il giorno 21/11/1966; si precisa che il Signor **** Omissis **** è morto a Genova il giorno 10/05/2001.

Agli atti dell'ufficio matrimoni del Comune di Genova non vi risultano contratti di matrimonio per gli altri eseguiti quali **** Omissis **** e **** Omissis ****, e sono quindi da ritenere celibi.

CONFINI

La cantina in oggetto di relazione è posta tra le seguenti coerenze:

- a nord-ovest: corridoio di accesso alle cantine;
- a nord-est: muri in comunione con la cantina n. 3;
- a sud-est: muri in comunione con altra unità immobiliare;
- a sud-ovest: muri in comunione con la cantina n. 5;
- sotto: altra unità immobiliare;
- sopra: altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,40 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 620, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 7,00 mq



		Rendita € 19,83 Piano 2
Dal 07/07/1997 al 09/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 620, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 7,00 mq Rendita € 19,83 Piano 2

Dalla disamina degli atti depositati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova e gli atti allegati nel fascicolo della presente esecuzione, lo scrivente estimatore precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali; in quanto, dalla morte del Signor **** Omissis ****, non si è provveduto ad aggiornare la situazione catastale inserendo gli attuali proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	620	54	1	C2	3	6	7,00 mq	19,83 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo del 05/02/2019 presso l'immobile in oggetto di esecuzione, si è potuto constatare e determinare lo stato conservativo dell'unità immobiliare sotto i seguenti elementi propri:

- pavimentazione;
- pareti e soffitti;
- porta d'ingresso;
- impianto elettrico;

sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno alla cantina è risultato mediocre (vedere allegato "D-2").

PARTI COMUNI



Vengono riportate, così come indicato sul regolamento di condominio del caseggiato, tutte le parti comuni ai condomini dello stesso:

A) l'area su cui sorge la costruzione, compreso i distacchi (tra cui il tratto di terreno esistente tra Via della Rovere e i giardini di proprietà degli appartamenti posti al secondo piano sotto-strada, i muri di sostegno del terreno, le fondazioni, la struttura portante, i muri perimetrali e divisori fra appartamenti e scale, il cornicione di gronda;

B) la cisterna e l'autoclave per l'acqua potabile, loro locali e accessori ed apparecchiature;

C) la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico e le cunette delle acque piovane, escluso quanto è di pertinenza di ciascun appartamento, in particolare si precisa che è comune la fognatura (ivi inclusi i relativi pozzetti ubicati sia nei giardini, sia nella Via privata della Rovare) di scarico dell'edificio, che collega l'edificio alla fognatura comunale ubicata in Via Donghi, attraverso il percorso di Via Privata della Rovare;

D) l'intero impianto di riscaldamento e termosifoni e di produzione acqua calda, compresa la centrale termica con relativa cisterna per il contenimento del gasolio, tutte le attrezzature, le caldaie con bruciatore relativo, le pompe, le tubazioni e quant'altro;

E) le colonne montanti dell'acqua potabile, per le colonne di appartamenti che servono; tutte le tubazioni di distribuzione e quant'altro fa parte dell'impianto comune;

F) sono di proprietà comune ed indivisibile del solo civ. 10 il relativo portico d'ingresso, la relativa scala, il relativo ascensore con inerenti impianti e locale macchine ascensore, l'impianto relativo di citofono;

G) i distacchi del caseggiato e la porzione antistante i due portoni del caseggiato stesso, lato Via Galeazzo, della larghezza di mt. 3.78 dal filo del fabbricato;

H) infine devonsi considerare "cose comuni" tutte quelle parti dell'edificio che per legge o consuetudine di piazza sono attribuite al condominio nessuna esclusa.

Il regolamento condominiale viene allegato alla presente relazione (lettera F-1-2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione interna:

a - pavimento: - in cemento;

b - pareti: - semplicemente intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica;

c - soffitti: - semplicemente intonacati e tinteggiati con idropittura acrilica;

d - serramenti:- porta d'ingresso in legno;

e - impianti: - impianto elettrico sottotraccia;

L'edificio in cui si trova la cantina oggetto della presente procedura è costituito da struttura portante in cemento armato, fondazioni a plinti con travi di collegamento, murature interne ed esterne in laterizie



e copertura a terrazzo praticabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La cantina è utilizzata dall'esecutata signora **** Omissis **** ma verrà liberata, se necessario anche coattivamente, a cura del Custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1997 al 10/05/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Grilli	07/07/1997	11171	4237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	14/07/1997	17895	11791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2001 al 27/11/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/12/2003	47347	28542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	10/09/2001	29	61		

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.

Si precisa che la sopraddetta eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto di mutuo a rogito Notaio Andrea Porcile di Genova in data 24/05/2005, accettazione trascritta a Genova il 27/08/2018 ai numeri 29715/22506 ed il 2/10/2018 ai numeri 32331/24430.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (allegato "E-1-2").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara
Iscritto a Genova il 29/06/2010
Reg. gen. 21595 - Reg. part. 4289
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 20/08/2014
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 2846
Quota: 1/6
Importo: € 45.408,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Atto di Equitalia
Iscritto a Genova il 04/04/2016
Reg. gen. 9176 - Reg. part. 1528
Quota: 1/6
Importo: € 46.015,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.030,74

Trascrizioni



- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 22/12/2017
Reg. gen. 41540 - Reg. part. 30235
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 06/09/2019
Reg. gen. 29488 - Reg. part. 22335
Quota: 4/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato il bene pignorato, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nel caso di specie ai fini della vendita giudiziale della cantina in oggetto di esecuzione non è stata obbligatoria la redazione del certificato energetico (APE) in quanto non si tratta di un immobile ad uso abitativo e/o destinato a permanenza prolungata di persone.

IMMOBILE REGOLARE

Poiché presso l'Archivio progetti del Comune di Genova non risultano depositate pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto di pignoramento si è provveduto a confrontare lo stato di fatto con le risultanze planimetriche depositate al Catasto Fabbricati del Comune di Genova e da tale disamina il redigente stimatore può considerare l'immobile conforme sotto l'aspetto edilizio urbanistico e catastale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sulla base delle dichiarazioni rilasciate dall'attuale amministratore pro tempore del condominio, le quali vengono allegare alla presente perizia ("F-1-2"), il redigente estimatore può indicare che la quota millesimale del bene in oggetto di pignoramento risulta essere pari a 0,70/1000.

Si precisa che i vincoli ed oneri relativi alla cantina sono stati assoggettati all'appartamento sito in Via Aureliano Galeazzo civ. 2, int. 22, anch'esso sottoposto alla presente procedura esecutiva e di proprietà dell'odierno esecutato **** Omissis ****.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Canneto il Curto civ. 17 R, edificio 17R, piano terra

DESCRIZIONE

Locale ad uso commerciale, attualmente adibito a negozio di parrucchiere con regolare contratto di affitto, è situato nel cuore del centro storico di Genova, Via Canneto il Curto 17 Rosso, in classe energetica G e composto da un unico ambiente utile, oltre un piccolo bagno e un piccolo ripostiglio.

Il locale di pianta rettangolare ha superficie complessiva di mq. 20,50 ca. lordi commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

l'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di relazione è situato in zona centro storico, caratterizzata da insediamenti medievali a prevalente carattere residenziale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con scarsa possibilità di parcheggio pubblico e privato.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Agli atti dell'ufficio matrimoni del Comune di Genova è risultato che la Signora **** Omissis **** era sposata con il Signor **** Omissis **** in virtù di contratto di matrimonio registrato a Pompei (NA) il giorno 21/11/1966; si precisa che il Signor **** Omissis **** è morto a Genova il giorno 10/05/2001.

Agli atti dell'ufficio matrimoni del Comune di Genova non vi risultano contratti di matrimonio per gli altri eseguiti quali **** Omissis **** e **** Omissis ****, e sono quindi da ritenere celibi.

CONFINI

Il negozio in oggetto di relazione è posto tra le seguenti coerenze:

- a nord-ovest: Via Canneto il Curto;
- a nord-est: muri in comunione con il negozio Civ. 19 Rosso di Via Canneto il Curto;
- a sud-est: in parte muri in comunione con il negozio Civ. 19 Rosso di Via Canneto il Curto e in altra parte con altra unità immobiliare;
- a sud-ovest: muri in comunione con il vano scala del palazzo Civ. 13 di Via Canneto il Curto;
- sotto: terreno;
- sopra: altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	16,00 mq	20,50 mq	1,00	20,50 mq	2,55 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				20,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1973 al 17/01/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 84, Part. 88, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.15, Cons. 15 Rendita € 562,42 Piano T



Dal 17/01/1983 al 09/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 84, Part. 88, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.15, Cons. 15 Superficie catastale 18,00 mq Rendita € 562,42 Piano T
------------------------------	-------------------	--

Dalla disamina degli atti depositati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova e gli atti allegati nel fascicolo della presente esecuzione, lo scrivente estimatore precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali; in quanto, dalla morte del Signor **** Omissis ****, non si è provveduto ad aggiornare la situazione catastale inserendo gli attuali proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	84	88	2	1A	C1	15	15	18,00 mq	562,42 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con la successione del Signor **** Omissis **** apertasi il 10/05/ 2001, dichiarazione di successione registrata a Genova il 10/09/2001 al n. 29 vol. 61, trascritta a Genova il 17/12/2003 ai n.47347/28542, la quota di comproprietà del de-cuius sui beni veniva devoluta alla moglie e ai figli **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Viene precisato che la situazione catastale riferita agli intestatari non è stata ancora aggiornata, essendo l'appartamento ancora intestato per 1/2 al de-cuius **** Omissis ****.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, il giorno 05/02/2019, l'immobile è risultato difforme dallo stato rappresentato e depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Genova. Le suddette difformità si riferiscono alla realizzazione di un vano ad uso bagno retrostante il locale principale.

Per la conformità oggettiva dell'immobile sotto l'aspetto catastale è opportuno presentare apposita denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali -Territorio di Genova, con un costo indicativo di Euro 1.000,00 circa, comprensivo di attività tecnica, spese catastali, IVA e oneri di legge.



STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo del 05/02/2019 presso l'immobile in oggetto di esecuzione, si è potuto constatare e determinare lo stato conservativo dell'unità immobiliare sotto i seguenti elementi propri:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico sanitari;
- impianto di acqua calda sanitaria;

sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno all'abitazione è risultato buono (vedere allegato "D-3").

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione interna:

- a - pavimenti: - pavimento laminato simil-parquet;
- b - pareti: - rivestite in cartongesso intonacato e tinteggiato con idropittura acrilica;
- le pareti del bagno e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica;
- c - soffitti: - contro-soffittatura irregolare in cartongesso semplicemente intonacata e tinteggiata con idropittura acrilica;
- d - serramenti:
 - Porta-vetrina in alluminio con vetro a camera d'aria;
 - saracinesca in metallo semplicemente verniciato;
 - porte di accesso al bagno pieghevole in PVC
- e - impianti:
 - impianto elettrico sottotraccia;
 - impianto di ACS autonomo;

L'edificio nel quale si colloca il negozio in oggetto di pignoramento è costituito da una struttura in muratura portante con orizzontamenti in legno tipica, del centro storico cittadino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 12/10/2017
- Scadenza contratto: 14/09/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Riepilogo dati contratto di locazione:

Data di registrazione: 12/10/2017

Provincia dell'ufficio di registrazione: GENOVA (GE)

Ufficio di registrazione: GENOVA 1 - TLG

Codice fiscale di una delle parti: **** Omissis ****

Estremi del contratto:

Serie: 3T

Numero: 12911

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1983 al 10/05/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Emiliano Verde	17/01/1983	365253	21071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	21/01/1983	2011	1640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/05/2001 al 27/11/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	10/05/2001				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Genova	17/12/2003			47347	28542
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	10/09/2001	29	61

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.

Si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto di mutuo a rogito Notaio Andrea Porcile di Genova in data 24/05/2005, accettazione trascritta a Genova il 27/08/2018 ai numeri 29715/22506 ed il 2/10/2018 ai numeri 32331/24430.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (allegato "E-3").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 30/05/2005
Reg. gen. 25414 - Reg. part. 5497
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara
Iscritto a Genova il 29/06/2010
Reg. gen. 21595 - Reg. part. 4289
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 20/08/2014
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 2846
Quota: 1/6



Importo: € 45.408,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Atto di Equitalia
Iscritto a Genova il 04/04/2016
Reg. gen. 9176 - Reg. part. 1528
Quota: 1/6
Importo: € 46.015,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.030,74

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 22/12/2017
Reg. gen. 41540 - Reg. part. 30235
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 10/10/2018
Reg. gen. 33460 - Reg. part. 25271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato il bene pignorato, ricade in zona AC-CS, qualificata come ambito di conservazione del centro storico urbano. Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, non risulta rilasciato alcun Decreto di Abitabilità in quanto la costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca anteriore all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche e dei regolamenti edilizi.

Presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova non risultano depositate pratiche edilizie o titoli edilizi successivi all'entrata in vigore delle Leggi Urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

IMMOBILE NON REGOLARE

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile con la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate si ricava l'avvenuta esecuzione di opere edilizie interne eseguite senza titolo in quanto non esiste presso l'ufficio progetti del Comune di Genova alcun progetto presentato e/o approvato che ne attesti la conformità.

Per per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto edilizio - urbanistico è necessario provvedere alla presentazione di una CILA - Certificazione di Inizio Lavori Asseverata, per mantenimento opere già eseguite, con un costo indicativamente quantificabile in Euro 2.000,00 tra spese tecniche, sanzioni, costi comunali, IVA e oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 700,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da dichiarazione dell'amministratore pro tempore del caseggiato, allegata alla presente relazione sotto la lettera "F-3", nel quale ricade l'immobile in oggetto di pignoramento il redigente stimatore può indicare che non risultano spese insolute e/o deliberate.

La quota millesimale generale relativa all'immobile è pari a 39,579/1000.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bogliasco (GE) - Via Armana

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno, di estensione pari a circa 1290 mq., dalla forma irregolare con giacitura in pendio, di accessibilità pedonale, gode di ottima vista sul golfo.

Attualmente il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Bogliasco, al foglio 7 mappale 44 come uliveto.

Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo collinare caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Agli atti dell'ufficio matrimoni del Comune di Genova l'esecutato Signor **** Omissis **** è risultato di stato civile celibe.

CONFINI



L'appezzamento di terreno in oggetto di esecuzione confina:

- a nord: con strada pedonale comunale;
- a est: con i mappali 490 e 1036 di altra proprietà;
- a sud: con strada pedonale comunale;
- a ovest: con strada pedonale comunale.

Si precisa che i mappali indicati ricadono nel foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Bogliasco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1290,00 mq	1290,00 mq	1,00	1290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1290,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1977 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 44 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 90 Reddito dominicale € 6,66 Reddito agrario € 4,33 Graffato ,
Dal 19/07/2004 al 11/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 44 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 90 Reddito dominicale € 6,66 Reddito agrario € 4,33

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	44				Oliveto	2	00 12 90 mq	6,66 €	4,33 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del soprassuolo denota una prolungata assenza di manutenzione e cura arborea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno è occupato dall'esecutato e dalla comproprietaria non eseguita Signora **** Omissis **** ma verrà liberato, se necessario anche coattivamente, a cura del Custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1977 al 19/07/2004	**** Omissis ****	acquisto per titoli ultra-ventennali pacifici e non contestati e successivo atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tosco Salvadori di Genova	15/06/1977	5518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/07/1977	12711	9982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 19/07/2004 al 27/11/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Porcile Andrea di Genova	19/07/2004	47449	19920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/07/2004	37284	22959
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara
Iscritto a Genova il 29/06/2010
Reg. gen. 21595 - Reg. part. 4289
Quota: 1/2
Importo: € 48.720,43
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 20/08/2014
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 2846
Quota: 1/2
Importo: € 45.408,32
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 22/12/2017
Reg. gen. 41540 - Reg. part. 30235
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In data 17/04/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bogliasco è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica inerente l'appezzamento di terreno in oggetto di esecuzione; il terreno ricade nelle seguenti aree del Vigente Piano Regolatore:

- Insiste completamente in Zona ZA2: zona agricola-agricola di medio versante;
- Insiste completamente in Zona RST: area rurale di interesse paesistico soggetta a Regime speciale di Tutela (N.T.A. capo III)
- Insiste parzialmente in zona SPg3a1: Piano di bacino: Suscettibilità classe Pg3a1, DPG n. 395 del 04/12/2007;
- Insiste parzialmente in zona SPg2: Piano di bacino: Suscettibilità classe Pg2, DPG n. 395 del 04/12/2007;
- Insiste parzialmente in zona SPg1: Piano di bacino: Suscettibilità classe Pg1, DPG n. 395 del 04/12/2007;

Tenuto conto del regime normativo previsto nelle anzidette zone urbanistiche, considerato che l'indice di edificabilità è pari a 0,03 mc/mq con lotto minimo di mq. 2000 e che l'estensione del terreno oggetto di stima è inferiore al minimo consentito, non è edificabile.

In conformità a quanto previsto dalla L. 47/1985 si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica - ved. allegato F4

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

In conformità a quanto previsto dalla L. 47/1985 si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica.



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 Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 2 int. 22, edificio 2, scala U, interno 22, piano ottavo
Appartamento situato nel Comune di Genova, Via Aureliano Galeazzo, civico 2, interno 22 e più precisamente: appartamento di tipo economico dotato d'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, in classe energetica G, situato all'ottavo e ultimo piano di un edificio condominiale servito da ascensore e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a un balcone il tutto per complessivi mq. 92,50 ca. lordi commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 620, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.000,00
Scelta del metodo di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente stimatore ha ritenuto di dover far ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con un numero di caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Si precisa che, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del medesimo bene, al metodo di stima predetto è stato affiancato uno studio, della stessa zona in esame, sulle vendite e sulle richieste economiche derivate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito Astegiudiziarie.it oltre che alla consultazione delle forbici di prezzi reperibili tramite l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

Risultanze O.M.I.



O.M.I. (anno 2018 - secondo semestre) – Codice di zona C02 - microzona catastale n. 75 – abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra un minimo di € 970 e un massimo di € 1.450, con un valore medio pari a € 1.210,00

Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla base delle informazioni reperite, in virtù dello studio effettuato sull'immobile, dai prezzi di mercato individuati nella zona ove si erge l'edificio, sulle risultanze del portale Aste Giudiziarie nel quale vi si trova un'immobile pignorato in vendita derivante da esecuzione immobiliare R.E. 812/2016 e R.E. 888/2016, sullo stato di conservazione e manutenzione dello stesso, sulla natura della presente vendita e dalle direttive unite al mandato del G.E., lo scrivente stimatore, ha individuato il più probabile valore di mercato per metro quadrato da utilizzare per la stima, che riferisce essere pari a €/mq. 1050,00.

Valutazione dell'immobile

Il valore dell'immobile in condizioni normali e in accordo con la metodologia adottata risulta pari al prodotto matematico della superficie commerciale (mq.) per il valore unitario ordinario (€/mq.) individuato dal redigente stimatore, come segue:

- superficie commerciale: mq. 92,70 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 1.050,00

Stima: € 97.335,00

Al suddetto valore, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato, è necessario dedurre i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e/o di regolarizzazione edilizia o catastale, individuati nella relazione e meglio elencati come segue:

Eventuali detrazioni:

- Spese di regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 2.000,00
- Spese di amministrazione insolute: € 12.700,00

- Valore di stima dell'immobile: € 97.335,00
- Detrazioni: € 15.700,00

- Restano: € 81.635,00

Deprezzamento per procedura

Alla suddetta stima, per assenza della garanzia vizi e evizione, viene applicato, così come richiesto dal G.E., un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valutazione del prezzo a base d'asta

- Valore di stima dell'immobile: € 81.635,00
- Detrazione per assenza di garanzia:
€ 81.635,00 x 0,05 (pari a -5%)= € 4.081,75

- Restano: € 77.553,25
- Arrotondabile a € 77.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 2 int. 22, edificio 2, scala U, interno 22, piano ottavo	92,70 mq	830,63 €/mq	€ 77.000,00	100,00%	€ 77.000,00
				Valore di stima:	€ 77.000,00

Valore di stima: € 77.000,00

Valore finale di stima: € 77.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 10 int. 4, edificio 10, scala U, interno 4, piano secondo
Cantina situata nel Comune di Genova, Via Aureliano Galeazzo, civico 10, interno 4. Al bene immobile vi si può accedere sia dal civico 2 che dal civico 10, ha una forma regolare rettangolare con altezza interna di 2.40 metri circa e la sua consistenza commerciale è quantificabile in mq. 9,00 lordi commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 620, Sub. 54, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.000,00
Scelta del metodo di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente stimatore ha ritenuto di dover far ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con un numero di caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sinteticamente comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Si precisa che, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del medesimo bene, al metodo di stima predetto è stato affiancato uno studio, della stessa zona in esame, sulle vendite e sulle richieste economiche derivate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito Astegiudiziarie.it oltre che alla consultazione delle forbici di prezzi reperibili tramite l'Osservatorio Immobiliare



dell'Agenzia del Territorio(OMI) e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

Risultanze O.M.I.

O.M.I. (anno 2018 - secondo semestre) – Codice di zona C02 - microzona catastale n. 75 – magazzini – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra un minimo di € 700 e un massimo di € 1.200, con un valore medio pari a € 950,00

Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla base delle informazioni reperite, in virtù dello studio effettuato sull'immobile, dai prezzi di mercato individuati nella zona ove si erge l'edificio, sullo stato di conservazione e manutenzione dello stesso, sulla natura della presente vendita e dalle direttive unite al mandato del G.E., lo scrivente stimatore, ha individuato il più probabile valore di mercato per metro quadrato da utilizzare per la stima, che riferisce essere inferiore al minimo valore unitario OMI, ovvero pari a €/mq. 500.

Valutazione dell'immobile

Il valore dell'immobile in condizioni normali e in accordo con la metodologia adottata risulta pari al prodotto matematico della superficie commerciale (mq.) per il valore unitario ordinario (€/mq.) individuato dal redigente stimatore, come segue:

- superficie commerciale: mq. 9,00 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 500,00

Stima: € 4.500,00.

Al suddetto valore, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato, è necessario dedurre i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e/o di regolarizzazione edilizia o catastale, individuati nella relazione e meglio elencati come segue:

Eventuali detrazioni:

- Spese di regolarizzazione catastale: nessuna
- Spese di regolarizzazione edilizia: nessuna
- Spese di amministrazione insolute: nessuna.

- Valore di stima dell'immobile: € 4.500,00
- Detrazioni: nessuna

Restano: € 4.500,00

Deprezzamento per procedura

Alla suddetta stima, per assenza della garanzia vizi e evizione, viene applicato, così come richiesto dal G.E., un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valutazione del prezzo a base d'asta

- Valore di stima dell'immobile: € 4.500,00
- Detrazione per assenza di garanzia:
€ 4.500,00 x 0,05 (pari a -5%)= € 225,00



Restano: € 4.275,00
Arrotondabile a € 4.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 10 int. 4, edificio 10, scala U, interno 4, piano secondo	9,00 mq	444,44 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 4.000,00

Valore di stima: € 4.000,00

Valore finale di stima: € 4.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Canneto il Curto civ. 17 R, edificio 17R, piano terra
Locale ad uso commerciale, attualmente adibito a negozio di parrucchiere con regolare contratto di affitto, è situato nel cuore del centro storico di Genova, Via Canneto il Curto 17 Rosso, in classe energetica G e composto da un unico ambiente utile, oltre un piccolo bagno e un piccolo ripostiglio. Il locale di pianta rettangolare ha superficie complessiva di mq. 20,50 ca. lordi commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 88, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.500,00
Scelta del metodo di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente stimatore ha ritenuto di dover far ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con un numero di caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sinteticamente comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Si precisa che, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del medesimo bene, al metodo di stima predetto è stato affiancato uno studio, della stessa zona in esame, sulle vendite e sulle



richieste economiche derivate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito Astegiudiziarie.it oltre che alla consultazione delle forbici di prezzi reperibili tramite l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio(OMI) e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

Risultanze O.M.I.

O.M.I. (anno 2018 - secondo semestre) – Codice di zona B06 - microzona catastale n. 50 – negozi – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra un minimo di € 1.300 e un massimo di € 2.500, con un valore medio pari a € 1.900,00

Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla base delle informazioni reperite, in virtù dello studio effettuato sull'immobile, dai prezzi di mercato individuati nella zona ove si erge l'edificio, sullo stato di conservazione e manutenzione dello stesso, sulla natura della presente vendita e dalle direttive unite al mandato del G.E., lo scrivente stimatore, ha individuato il più probabile valore di mercato per metro quadrato da utilizzare per la stima, che riferisce essere inferiore al minimo valore unitario OMI, ovvero pari a €/mq. 1.100,00.

Valutazione dell'immobile

Il valore dell'immobile in condizioni normali e in accordo con la metodologia adottata risulta pari al prodotto matematico della superficie commerciale (mq.) per il valore unitario ordinario (€/mq.) individuato dal redigente stimatore, come segue:

- superficie commerciale: mq. 20,50 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 1.100,00

Stima: € 22.550,00

Al suddetto valore, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato, è necessario dedurre i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e/o di regolarizzazione edilizia o catastale, individuati nella relazione e meglio elencati come segue:

Eventuali detrazioni:

- Spese di regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 2.000,00
- Spese di amministrazione insolute: nessuna.

- Valore di stima dell'immobile: € 22.550,00
- Detrazioni: € 3.000,00

Restano: € 19.550,00

Deprezzamento per procedura

Alla suddetta stima, per assenza della garanzia vizi e evizione, viene applicato, così come richiesto dal G.E., un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valutazione del prezzo a base d'asta

- Valore di stima dell'immobile: € 19.550,00



- Detrazione per assenza di garanzia:
€ 19.550,00x 0,05 (pari a -5%)= € 977,50

Restano: € 18.572,50

Arrotondabile a € 18.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Genova (GE) - Via Canneto il Curto civ. 17 R, edificio 17R, piano terra	20,50 mq	902,44 €/mq	€ 18.500,00	100,00%	€ 18.500,00
Valore di stima:					€ 18.500,00

Valore di stima: € 18.500,00

Valore finale di stima: € 18.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bogliasco (GE) - Via Armanna
Appezamento di terreno, di estensione pari a circa 1290 mq., dalla forma irregolare con giacitura in pendio, di accessibilità pedonale, gode di ottima vista sul golfo. Attualmente il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Bogliasco, al foglio 7 mappale 44 come uliveto. Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo collinare caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 44, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 3.000,00
Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di convenientemente utilizzare i "valori medi agricoli" della Provincia di Genova fissati con pronunciamento n. 1 del 19/07/2013 della Commissione Provinciale di Genova per l'anno 2013, pubblicati sul BUR n. 36 del 04/09/2013, tenendo conto però della cultura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 6, ove ricade il terreno oggetto di stima, ed in riferimento al tipo di coltura in atto a Uliveto, risulta un Valore Agricolo Medio - V.A.M. di € 48.537,00 ad ettaro, pari a €/mq. 4,8537.

- Valore terreno agricolo:
mq. 1290 x €/mq. 4,8537 = € 6.261,27

arrotondabile a € 6.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Bogliasco (GE) - Via Armana	1290,00 mq	46.511,00 €/mq	€ 6.000,00	50,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

Valore finale di stima: € 3.000,00

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

Genova, li 10/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbera Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A - Certificati energetici
- ✓ Visure e schede catastali - B - Catasto
- ✓ Altri allegati - C - Planimetria redatta dallo studio
- ✓ Foto - D - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - E - Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - F - dichiarazione amministratore
- ✓ Altri allegati - F-4 - Certificato di destinazione urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 2 int. 22, edificio 2, scala U, interno 22, piano ottavo

Appartamento situato nel Comune di Genova, Via Aureliano Galeazzo, civico 2, interno 22 e più precisamente: appartamento di tipo economico dotato d'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, in classe energetica G, situato all'ottavo e ultimo piano di un edificio condominiale servito da ascensore e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a un balcone il tutto per complessivi mq. 92,50 ca. lordi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 620, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato il bene pignorato, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

Prezzo base d'asta: € 77.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 10 int. 4, edificio 10, scala U, interno 4, piano secondo

Cantina situata nel Comune di Genova, Via Aureliano Galeazzo, civico 10, interno 4. Al bene immobile vi si può accedere sia dal civico 2 che dal civico 10, ha una forma regolare rettangolare con altezza interna di 2.40 metri circa e la sua consistenza commerciale è quantificabile in mq. 9,00 lordi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 620, Sub. 54, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato il bene pignorato, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

Prezzo base d'asta: € 4.000,00

LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Canneto il Curto civ. 17 R, edificio 17R, piano terra

Locale ad uso commerciale, attualmente adibito a negozio di parrucchiere con regolare contratto di affitto, è situato nel cuore del centro storico di Genova, Via Canneto il Curto 17 Rosso, in classe energetica G e composto da un unico ambiente utile, oltre un piccolo bagno e un piccolo ripostiglio. Il locale di pianta rettangolare ha superficie complessiva di mq. 20,50 ca. lordi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 88, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato il bene pignorato, ricade in zona AC-CS, qualificata come ambito di conservazione del centro storico urbano. Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

Prezzo base d'asta: € 18.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bogliasco (GE) - Via Armana

Appezamento di terreno, di estensione pari a circa 1290 mq., dalla forma irregolare con giacitura in pendio, di accessibilità pedonale, gode di ottima vista sul golfo. Attualmente il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Bogliasco, al foglio 7 mappale 44 come uliveto. Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo collinare caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 44, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: In data 17/04/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bogliasco è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica inerente l'appezzamento di terreno in oggetto di esecuzione; il terreno ricade nelle seguenti aree del Vigente Piano Regolatore: - Insiste completamente in Zona ZA2: zona agricola-agricola di medio versante; - Insiste completamente in Zona RST: area rurale di interesse paesistico soggetta a Regime speciale di Tutela (N.T.A. capo III) - Insiste parzialmente in zona SPg3a1: Piano di bacino: Suscettibilità classe Pg3a1, DPG n. 395 del 04/12/2007; - Insiste parzialmente in zona SPg2: Piano di bacino: Suscettibilità classe Pg2, DPG n. 395 del 04/12/2007; - Insiste parzialmente in zona SPg1: Piano di bacino: Suscettibilità classe Pg1, DPG n. 395 del 04/12/2007; Tenuto conto del regime normativo previsto nelle anzidette zone urbanistiche, considerato che l'indice di edificabilità è pari a 0,03 mc/mq con lotto minimo di mq. 2000 e che l'estensione del terreno oggetto di stima è inferiore al minimo consentito, non è edificabile. In conformità a quanto previsto dalla L. 47/1985 si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica - ved. allegato F4

Prezzo base d'asta: € 3.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 958/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 2 int. 22, edificio 2, scala U, interno 22, piano ottavo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 620, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	92,70 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo del 05/02/2019 presso l'immobile in oggetto di esecuzione, si è potuto constatare e determinare lo stato conservativo dell'unità immobiliare sotto i seguenti elementi propri: -pavimenti; -pareti e soffitti; -infissi; -impianto elettrico; -impianto idrico e servizi igienico sanitari; -impianto di riscaldamento; sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno all'abitazione è risultato mediocre (vedere allegato "D-1"). Si sono riscontrati danni dovuti a fenomeni di scrostamento dell'intonaco sui parapetti in muratura del balcone, anch'essi documentati nell'allegato D-1.		
Descrizione:	Appartamento situato nel Comune di Genova, Via Aureliano Galeazzo, civico 2, interno 22 e più precisamente: appartamento di tipo economico dotato d'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, in classe energetica G, situato all'ottavo e ultimo piano di un edificio condominiale servito da ascensore e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a un balcone il tutto per complessivi mq. 92,50 ca. lordi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Aureliano Galeazzo civ. 10 int. 4, edificio 10, scala U, interno 4, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 620, Sub. 54, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo del 05/02/2019 presso l'immobile in oggetto di esecuzione, si è potuto constatare e determinare lo stato conservativo dell'unità immobiliare sotto i seguenti elementi propri: -pavimentazione; -pareti e soffitti; -porta d'ingresso; -impianto elettrico; sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno alla cantina è risultato mediocre (vedere allegato "D-2").		
Descrizione:	Cantina situata nel Comune di Genova, Via Aureliano Galeazzo, civico 10, interno 4. Al bene immobile vi si può accedere sia dal civico 2 che dal civico 10, ha una forma regolare rettangolare con altezza interna di 2.40 metri circa e la sua consistenza commerciale è quantificabile in mq. 9,00 lordi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.500,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Canneto il Curto civ. 17 R, edificio 17R, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 88, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1	Superficie	20,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo del 05/02/2019 presso l'immobile in oggetto di esecuzione, si è potuto constatare e determinare lo stato conservativo dell'unità immobiliare sotto i seguenti elementi propri: -pavimenti; - pareti e soffitti; -infissi; -impianto elettrico; -impianto idrico e servizi igienico sanitari; -impianto di acqua calda sanitaria; sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno all'abitazione è risultato buono (vedere allegato "D-3").		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale, attualmente adibito a negozio di parrucchiere con regolare contratto di affitto, è situato nel cuore del centro storico di Genova, Via Canneto il Curto 17 Rosso, in classe energetica G e composto da un unico ambiente utile, oltre un piccolo bagno e un piccolo ripostiglio. Il locale di pianta rettangolare ha superficie complessiva di mq. 20,50 ca. lordi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Bogliasco (GE) - Via Armana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 44, Qualità Oliveto	Superficie	1290,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del soprassuolo denota una prolungata assenza di manutenzione e cura arborea.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno, di estensione pari a circa 1290 mq., dalla forma irregolare con giacitura in pendio, di accessibilità pedonale, gode di ottima vista sul golfo. Attualmente il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Bogliasco, al foglio 7 mappale 44 come uliveto. Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo collinare caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AURELIANO GALEAZZO CIV. 2
INT. 22, EDIFICIO 2, SCALA U, INTERNO 22, PIANO OTTAVO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara
Iscritto a Genova il 29/06/2010
Reg. gen. 21595 - Reg. part. 4289
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 20/08/2014
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 2846
Quota: 1/6
Importo: € 45.408,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Atto di Equitalia
Iscritto a Genova il 04/04/2016
Reg. gen. 9176 - Reg. part. 1528
Quota: 1/6
Importo: € 46.015,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.030,74

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 22/12/2017
Reg. gen. 41540 - Reg. part. 30235
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 06/09/2019
Reg. gen. 29488 - Reg. part. 22335
Quota: 4/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara
Iscritto a Genova il 29/06/2010
Reg. gen. 21595 - Reg. part. 4289
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 20/08/2014
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 2846
Quota: 1/6
Importo: € 45.408,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Atto di Equitalia
Iscritto a Genova il 04/04/2016
Reg. gen. 9176 - Reg. part. 1528
Quota: 1/6
Importo: € 46.015,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.030,74

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 22/12/2017
Reg. gen. 41540 - Reg. part. 30235
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 06/09/2019
Reg. gen. 29488 - Reg. part. 22335
Quota: 4/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 30/05/2005
Reg. gen. 25414 - Reg. part. 5497
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara
Iscritto a Genova il 29/06/2010
Reg. gen. 21595 - Reg. part. 4289
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 20/08/2014
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 2846
Quota: 1/6
Importo: € 45.408,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Atto di Equitalia
Iscritto a Genova il 04/04/2016
Reg. gen. 9176 - Reg. part. 1528
Quota: 1/6
Importo: € 46.015,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.030,74

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 22/12/2017
Reg. gen. 41540 - Reg. part. 30235
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****



- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 10/10/2018
Reg. gen. 33460 - Reg. part. 25271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BOGLIASCO (GE) - VIA ARMANNA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara
Iscritto a Genova il 29/06/2010
Reg. gen. 21595 - Reg. part. 4289
Quota: 1/2
Importo: € 48.720,43
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 20/08/2014
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 2846
Quota: 1/2
Importo: € 45.408,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Genova il 22/12/2017
Reg. gen. 41540 - Reg. part. 30235
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

