
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlini Giovanni,
nell'Esecuzione Immobiliare 612/2019del R.G.E.**

promossa da

████████████████████
██

contro

████████████████████
██
██
████████████████████
██

**Revisione
per disapplicazione del deprezzamento
per lo stato di occupazione come da
Disposizione del GE del 02/08/2021**

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 71, scala B, interno 8, piano 4.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 75, interno 8B, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14

Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 612/2019 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 233.160,53	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 61.471,40	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 71, scala B, interno 8, piano 4	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 75, interno 8B, piano T	23

INCARICO

In data 23/01/2020, il sottoscritto Geom. Carlini Giovanni, con studio in Via Biagio Assereto, 6/4 - 16036 - Recco (GE), email gcarlini@geo-arch.it, PEC giovanni.carlini@geopec.it, Tel. 0185 1772015, Fax 0185 1772063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2020 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 Tre Pini 71, scala B, interno 8, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 75, interno 8B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRE PINI 71, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 4

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), Via Tre Pini civ.71 composto da:
Edificio indipendente su quattro piani composto da:

Piano 4°: soggiorno, cucina, 2 camere, ingresso-disimpegno, corridoio, cabina armadi, 2 bagni, 2 poggiali.

Piano Seminterrato: cantina 8B.

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale ultimato nel 1972, l'appartamento è stato, successivamente, oggetto di una ristrutturazione interna, con caratteristiche e materiali di buon livello, nell'anno 2006.

Sono state recentemente eseguite opere di manutenzione delle parti comuni esterne dell'immobile. L'appartamento affaccia sui lati sud est e nord ovest dell'edificio, la zona giorno sul lato sud est gode di un'ampia vista panoramica verso il levante di Genova.

Il poggiale lato nord ovest è collegato tramite una passerella ad una fascia di terreno in uso esclusivo dell'esecutato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRE PINI 75, INTERNO 8B, PIANO T

Piena proprietà dell'autorimessa sita in Comune di Genova (GE), Via Tre Pini civ.75.

Ampio box di altezza interna utile di m 3,00, con ricavato all'interno un piccolo magazzino.

Accesso diretto dalla via tramite serramento avvolgibile motorizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 71, scala B, interno 8, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono state recuperate e allegate le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità che hanno interessato l'immobile nel periodo del ventennio precedente.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

[REDACTED] beni.

CONFINI

Appartamento:

- a nord ovest: distacco su corte annessa al piano terreno
- a nord est: vano scale B e appartamento int. 9 scala B

- a sud est: distacco, verso via Tre Pini, su terrazzo annesso al piano terreno
- a sud ovest: appartamento scala A stesso piano e vano scala A
- sopra: appartamento piano soprastante
- sotto: appartamento piano 3°

Cantina:

- a nord ovest: corridoio comune e cantina 5B
- a nord est: corridoio comune e cantina 5B
- a sud est: spazio condominiale (fossa ascensore)
- a sud ovest: vano scale A
- sopra: appartamento piano terra
- sotto: suolo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	139,70 mq	1,00	139,70 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	4
Cantina	3,00 mq	3,24 mq	0,20	0,65 mq	0,00 m	1S
Totale superficie convenzionale:				145,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1976 al 08/06/2006	████████████████████	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 40, Part. 265, Sub. 38, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. v.7 Rendita € 1.229,17 Piano 4
Dal 08/06/2006 al 16/03/2020	████████████████████	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 40, Part. 265, Sub. 38, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. v.7 Superficie catastale 122 mq Rendita € 1.229,17 Piano 4

L'intestatario catastale corrisponde all'esecutato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
APP	40	265	38	5	A2	2	v.7	122 mq	1229,17 €	4		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

1) in data 18/02/2020 il [REDACTED] ha presentato atto di intervento nella procedura sulla base del decreto ingiuntivo [REDACTED] [REDACTED] (esecutato) per la somma complessiva di [REDACTED]

2) In uso e collegato all'appartamento, lato monte, mediante una passerella, un terreno (C.T. Foglio 58 Particella 886) di proprietà dell'esecutato, ma non indicato nell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

PATTI

L'appartamento è assegnato, quale abitazione e residenza, alla coniuge separata dell'esecutato [REDACTED] in forza di separazione consensuale [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Immobile pari al nuovo.
Eseguite recentemente opere di manutenzione straordinaria degli esterni dell'edificio.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte dell'edificio in condominio di Via Tre Pini 71

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

L'accesso al terreno (C.T.Foglio 58 particella 886) di proprietà dell'esecutato, effettuato dall'appartamento, non risulta attualmente normato da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:pilastri e travi in c.a. tradizionale Travi:cemento armato

Solai:tipologia: latero-cemento

Copertura:tipologia: a tetto con terrazzi a pozzetto

Scale:tipologia: a rampe parallele in cemento armato – ubicazione: interna

ascensore: presente

Balconi:materiale: soletta in c.a. con parapetto in c.a. e ringhiera in acciaio smaltato

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna:zona antistante al portone in pietra a spacco

Pareti esterne:muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese

Portone atrio:tipologia: a 3 ante - materiale: cristallo temperato

Scale:gradini, pianerottoli e pavimento atrio in lastre di marmo di Carrara – pareti scale e atrio in rivestimento plastico lavabile - condizioni: buone.

Porta caposcala:anta singola a battente di tipo rinforzato - condizioni: pari al nuovo

Infissi esterni:finestre: doppia anta a battente in alluminio smaltato non TT vetro camera - tapparelle in plastica - condizioni: pari al nuovo

Infissi interni:porte a battente o scorrevoli in legno tamburato smaltato condizioni: pari al nuovo

Cucina:pavimento in piastrelle monocottura di grande formato - condizioni: pari al nuovo

Bagno:pavimento in parquet e pareti rivestite con piastrelle di marmo - condizioni: pari al nuovo

Pavimenti:in parquet - condizioni: ottime

Pareti:in tinta lavabile - condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico:presente

Ascensore:presente

Gas:alimentazione: gas metano

Elettrico:sottotraccia

Fognatura:separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico:sottotraccia ed allacciata alla rete comunale Telefonico:sottotraccia

Termico:centralizzato a metano con piastre radianti Irsap Tesi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla coniuge separata dell'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] in forza di dispositivo di separazione consensuale in
data [REDACTED] (sentenza non trascritta)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1990 al 08/06/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/06/2006 al 16/03/2020	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. Genova	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
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 16/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Durata 30 anni Prima rata semestrale 31/12/2006
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione cancellata in forza di disposizione del G.E. [REDACTED]
[vedi allegato]
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale - Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale - rif. Tav.39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

L'immobile è stato realizzato con pratica rubricata c/o il Comune di Genova al n°370 del 1964. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 1114 del 13/07/1972. Con riferimento alle opere interne le stesse risultano eseguite a mezzo D.I.A. prot.4841 del 18/07/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.290,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.654,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese condominiali indicate includono la quota millesimale relativa al Lotto 2 di cui non si conosce il valore millesimale separato. In fase di stima tale quota sarà detratta per stima.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 75, interno 8B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono state recuperate e allegate le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità che hanno interessato l'immobile nel periodo del ventennio precedente.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile così confina:

- a nord ovest: intercapedine
- a nord est: box civ.77
- a sud est: via Tre Pini
- a sud ovest: intercapedine
- sopra:terrazzo annesso all'appartamento piano terra civ.8 scala B
- sotto: suolo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	43,12 mq	49,90 mq	1,00	49,90 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				49,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1976 al 22/12/1994	████████████████████	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 40, Part. 265, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 m Rendita € 122,19 Piano T
Dal 22/12/1994 al 08/06/2006	████████████████████	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 40, Part. 265, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 m Rendita € 394,78 Piano T
Dal 08/06/2006 al 16/03/2020	████████████████████	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 40, Part. 265, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 m Superficie catastale 46 mq Rendita € 394,78 Piano T

L'intestatario catastale attuale corrisponde all'esecutato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
APP	40	265	19	5	C6	6	42 m	46 mq	394,78 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

1) in data 18/02/2020 il [REDACTED] ha presentato atto di intervento nella procedura sulla base del decreto ingiuntivo [REDACTED] [REDACTED] (esecutato) per la somma complessiva di [REDACTED]

PATTI

Per l'immobile non risultano in essere contratti di locazione né, lo stesso, è citato nel dispositivo di separazione dal coniuge dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Immobile in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito nel condominio di via Tre Pini 71

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale

Travi: cemento armato

Solai: tipologia: latero-cemento

Copertura: tipologia: a terrazzo praticabile

Componenti edilizie e costruttive:

Serramento di accesso: avvolgibile in acciaio motorizzata con radiocomando

Pavimenti: in piastrelle in gres rosso - condizioni: buone

Pareti: in tinta a calce - condizioni: buone

Impianti:

Elettrico: sottotraccia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

Nota: La sentenza di assegnazione del bene in godimento alla coniuge ed ai figli non è trascritta e non è dunque opponibile all'esponente, creditrice ipotecaria (*ex multis Cass. civ., sez. III, 11.07.2014, n. 158855: "Ai sensi dell'art. 2812 c.c. il diritto di abitazione trascritto successivamente all'iscrizione ipotecaria è inopponibile allo stesso creditore ipotecario e, quindi, all'acquirente dell'immobile in sede esecutiva"*)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1990 al 08/06/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/06/2006 al 16/03/2020	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. Genova	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
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 16/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Note: Durata 30 anni Prima rata semestrale 31/12/2006

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Note: Trascrizione cancellata in forza di disposizione del [REDACTED]
[vedi allegato]

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale - Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale - rif. Tav.39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

L'immobile è stato realizzato con pratica rubricata c/o il Comune di Genova al n°370 del 1964. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 1114 del 13/07/1972.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.290,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.654,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese condominiali indicate si riferiscono alla quota millesimale totale, quindi comprendente la parte dell'appartamento di cui al Lotto 1

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:

- optare per la formazione di due lotti: [1]Appartamento e 2)box]
- 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 Tre Pini 71, scala B, interno 8, piano 4
Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), Via Tre Pini civ.71
composto da: Edificio indipendente su quattro piani composto da: Piano 4°: soggiorno, cucina, 2 camere, ingresso-disimpegno, corridoio, cabina armadi, 2 bagni, 2 poggiosi. Piano Seminterrato: cantina 8B. L'appartamento fa parte di un complesso condominiale ultimato nel 1972, l'appartamento è stato, successivamente, oggetto di una ristrutturazione interna, con caratteristiche e materiali di buon livello, nell'anno 2006. Sono state recentemente eseguite opere di manutenzione delle parti comuni esterne dell'immobile. L'appartamento affaccia sui lati sud est e nord ovest dell'edificio, la zona giorno sul lato sud est gode di un'ampia vista panoramica verso il levante di Genova. Il poggiolo lato nord ovest è collegato tramite una passerella ad una fascia di terreno in uso esclusivo dell'esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 265, Sub. 38, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 276.348,80
La stima è stata effettuata col metodo MCA (market comparison approach), utilizzando comparabili oggetto di compravendita (fonte: FIAIP) [vedi scheda stima allegata].
Al valore unitario così stimato verrà applicata una riduzione del 5% in considerazione dell'acquisto in assenza di garanzia per vizi ed evizione, del 9% per una migliore vendibilità tenuto conto della fase recessiva dei prezzi di mercato.
Saranno inoltre dedotte in quota stimata (in quanto non sono disponibili millesimi separati per appartamento e box lotto 2) le spese condominiali insolite relative agli esercizi 2018/2019 e 2019/2020.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Tre Pini 71, scala B,	145,60 mq	1.898,00 €/mq	€ 276.348,80	100,00%	€ 276.348,80

interno 8, piano 4					
Valore di stima:					€ 276.348,80

Valore di stima: € 276.348,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato immobiliare in fase recessiva dei prezzi	9,00	%
Spese condominiali insolute relative agli esercizi 2018/19 e 2019/20 (quota stimata a carico dell'appartamento= millesimi 58,02 su 60,02 mill.totali)	4.499,44	€

Valore finale di stima: € 233.160,53

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 75, interno 8B, piano T
 Piena proprietà dell'autorimessa sita in Comune di Genova (GE), Via Tre Pini civ.75. Ampio box di altezza interna utile di m 3,00, con ricavato all'interno un piccolo magazzino. Accesso diretto dalla via tramite serramento avvolgibile motorizzato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 265, Sub. 19, Zc. 5, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 64.870,00
 Stima monoparametrica sulla base dei prezzi praticati e delle quotazioni in zona.
 Considerata la carenza di posti auto nella via Tre Pini, sarà applicata, al prezzo di mercato rilevato, una riduzione del 5% per l'acquisto in assenza di garanzia per vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Genova (GE) - Via Tre Pini 75, interno 8B, piano T	49,90 mq	1.300,00 €/mq	€ 64.870,00	100,00%	€ 64.870,00
Valore di stima:					€ 64.870,00

Valore di stima: € 64.870,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute relative agli esercizi 2018/19 e 2019/20 (quota stimata a carico del box= millesimi 2 su 60,02 mill. totali)	155,10	€

Valore finale di stima: € 61.471,40

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente relazione riguarda l'aggiornamento dei valori stimati per i medesimi immobili nella procedura RGE 424/2015, nonché, il ricalcolo per la disapplicazione del deprezzamento per lo stato di occupazione.

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.

Recco, li 16/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlini Giovanni

ALLEGATI:

- ✓ Vedasi allegati da 1 a 10 della Perizia in data 18/03/2020

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 71, scala B, interno 8, piano 4
Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), Via Tre Pini civ.71
composto da: Edificio indipendente su quattro piani composto da: Piano 4°: soggiorno, cucina, 2 camere, ingresso-disimpegno, corridoio, cabina armadi, 2 bagni, 2 poggiosi. Piano Seminterrato: cantina 8B. L'appartamento fa parte di un complesso condominiale ultimato nel 1972, l'appartamento è stato, successivamente, oggetto di una ristrutturazione interna, con caratteristiche e materiali di buon livello, nell'anno 2006. Sono state recentemente eseguite opere di manutenzione delle parti comuni esterne dell'immobile. L'appartamento affaccia sui lati sud est e nord ovest dell'edificio, la zona giorno sul lato sud est gode di un'ampia vista panoramica verso il levante di Genova. Il poggiolo lato nord ovest è collegato tramite una passerella ad una fascia di terreno in uso esclusivo dell'esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 265, Sub. 38, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale - Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale - rif. Tav.39.

Prezzo base d'asta: € 233.160,53

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Tre Pini 75, interno 8B, piano T
Piena proprietà dell'autorimessa sita in Comune di Genova (GE), Via Tre Pini civ.75. Ampio box di altezza interna utile di m 3,00, con ricavato all'interno un piccolo magazzino. Accesso diretto dalla via tramite serramento avvolgibile motorizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 265, Sub. 19, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale - Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale - rif. Tav.39.

Prezzo base d'asta: € 61.471,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 612/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.160,53

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Tre Pini 71, scala B, interno 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 265, Sub. 38, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	145,60 mq
Stato conservativo:	Immobile pari al nuovo. Eseguite recentemente opere di manutenzione straordinaria degli esterni dell'edificio.		
Descrizione:	Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), Via Tre Pini civ.71 composto da: Edificio indipendente su quattro piani composto da: Piano 4°: soggiorno, cucina, 2 camere, ingresso-disimpegno, corridoio, cabina armadi, 2 bagni, 2 poggiosi. Piano Seminterrato: cantina 8B. L'appartamento fa parte di un complesso condominiale ultimato nel 1972, l'appartamento è stato, successivamente, oggetto di una ristrutturazione interna, con caratteristiche e materiali di buon livello, nell'anno 2006. Sono state recentemente eseguite opere di manutenzione delle parti comuni esterne dell'immobile. L'appartamento affaccia sui lati sud est e nord ovest dell'edificio, la zona giorno sul lato sud est gode di un'ampia vista panoramica verso il levante di Genova. Il poggiolo lato nord ovest è collegato tramite una passerella ad una fascia di terreno in uso esclusivo dell'esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dalla coniuge separata dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] - La sentenza di assegnazione del bene in godimento alla coniuge ed ai figli non è trascritta e non è dunque opponibile all'esponente, creditrice ipotecaria.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.471,40

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Tre Pini 75, interno 8B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 265, Sub. 19, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	49,90 mq
Stato conservativo:	Immobile in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà dell'autorimessa sita in Comune di Genova (GE), Via Tre Pini civ.75. Ampio box di altezza interna utile di m 3,00, con ricavato all'interno un piccolo magazzino. Accesso diretto dalla via tramite serramento avvolgibile motorizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRE PINI 71, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 4

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Durata 30 anni Prima rata semestrale 31/12/2006
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRE PINI 75, INTERNO 8B, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Note: Durata 30 anni Prima rata semestrale 31/12/2006
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]