

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 4  |
| Premessa.....                                                     | 4  |
| Lotto 1 .....                                                     | 5  |
| Descrizione.....                                                  | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 6  |
| Titolarità .....                                                  | 6  |
| Confini .....                                                     | 7  |
| Consistenza .....                                                 | 7  |
| Dati Catastali .....                                              | 7  |
| Stato conservativo.....                                           | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 8  |
| Stato di occupazione .....                                        | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 9  |
| Regolarità edilizia.....                                          | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 10 |
| Lotto 2.....                                                      | 11 |
| Descrizione.....                                                  | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 12 |
| Titolarità .....                                                  | 12 |
| Consistenza .....                                                 | 13 |
| Dati Catastali .....                                              | 13 |
| Stato conservativo.....                                           | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 14 |
| Stato di occupazione .....                                        | 14 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 14 |
| Regolarità edilizia.....                                          | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 16 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 17 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                              | 17 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                              | 18 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 20 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                              | 20 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                              | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E. .... | 21 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00</b> .....           | 21 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 233.000,00</b> .....           | 21 |

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                                         | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Gerolamo civ. 5, scala B, interno 6, piano 5 ..... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Aurelia civ. 187, interno 6, piano 3 .....               | 22 |

## INCARICO

---

In data 17/04/2024, il sottoscritto Geom. Ombrina Alessandro, con studio in Piazza Matteotti 2/5 - 16123 - Genova (GE), email [alessandro.ombrina@studiombrina.com](mailto:alessandro.ombrina@studiombrina.com), PEC [alessandro.ombrina@geopec.it](mailto:alessandro.ombrina@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2024 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) - Salita San Gerolamo civ. 5, scala B, interno 6, piano 5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Aurelia civ. 187, interno 6, piano 3

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Gerolamo civ. 5, scala B, interno 6, piano 5

## DESCRIZIONE

---

Quota dell'intero di appartamento mansardato posto all'ultimo piano del condominio di Via San Gerolamo 5 identificato dall'int. 6 della scala B, composto da vano giorno open space, cucina, bagno e piccolo terrazzino in abbaino.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile pervenne all'esecutato per acquisto fattone dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito Notaio Pierpalo VERDE di Santa Margherita Ligure, in data 19/11/2018 rep. n. 13089, trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 22/11/2018 al Reg. Part. n. 29195 Reg. Gen. 38663.

## CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco condominiale.

Est: muri perimetrali su distacco condominiale;

Sud: muri perimetrali su distacco condominiale;

Ovest: con appartamento int. 10 della scala A

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano  |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|--------|
| Abitazione                            | 80,00 mq            | 92,00 mq            | 1,00         | 92,00 mq                    | 2,50 m  | ultimo |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 92,00 mq                    |         |        |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |        |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 92,00 mq                    |         |        |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                         |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                         |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| GeA                     | 94     | 380   | 19   | 1                   | A5        | 6      | 3           | 57 mq                   | 247,9 € | 5     |          |

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale a seguito del mancato aggiornamento grafico derivante dai lavori edilizi realizzati all'interno dell'immobile nell'anno 2006 afferenti il recupero ai fini abitativi del sottotetto.

L'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio cui l'unità immobiliare appartiene, di epoca costruttiva ultrasecolare, presenta:

- struttura portante in muratura di pietrame;
- solaio interpiano dell'alloggio realizzato verosimilmente in latero cemento;
- copertura a tetto, con struttura portante in legno di castagno, con interposto strato coibente e soprastante manto in abbadini di ardesia.

L'alloggio presenta finiture di tipo medio, con pavimenti in parquet di legno nella zona giorno, con scale di movimentazione interna in ardesia liscia, e in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda autonomo, oltre la presenza di un impianto di climatizzazione a servizio della zona giorno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/07/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2028

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha sottoscritto con l'esecutato contratto di locazione in data 01/05/2024 registrato presso AdE Genova 1 in data 04/07/2024 al n. 8994 - serie 3T.

Tuttavia il titolo esibito non è opponibile alla presente procedura in quanto la data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 16/02/2024.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 650,00

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Genova il 22/11/2018  
Reg. gen. 38668 - Reg. part. 5899  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 16/02/2024  
Reg. gen. 5454 - Reg. part. 4302  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Le modifiche apportate all'alloggio, rispetto alla pregressa situazione riscontrabile dalla planimetria catastale di impianto, sono state oggetto di interventi di recupero ai fini abitativi del locale sottotetto con presentazione di Denuncia Inizio Attività in data 14/07/2005 prog. n. D-3797-2005, assentiti dal Comune di Genova, in deroga all'art. 62 del Regolamento Edilizio, con comunicazione prot. n. 520563 del 30/01/2006.

Dall'esame della documentazione si deduce:

- che in data 07/03/2006 hanno avuto inizio i lavori;
- che trascorsi dieci anni dalla data di assenso ai lavori l'immobile può essere frazionato, salvo che sia espressamente vietato dagli strumenti urbanistici vigenti.

### ***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.

Tuttavia dal confronto tra le tavole progettuali e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate difformità interne consistenti in una diversa distribuzione interna.

Per la loro regolarizzazione trova applicazione l'art. 21 bis comma 3 della Legge regionale 16/2008, che prevede la somma complessiva di €. 3.000,00 onnicomprensiva delle spese tecniche, dell'aggiornamento catastale e della prescritta sanzione amministrativa (pari ad €. 1.000,00).

L'immobile è dotato di A.P.E. redatto dall'Geom. ##Enrico SELIS" in data 24/07/2017 al n. 30217, protocollato dalla Regione Liguria in data 31/07/2017 prot. n. PG/2017/0260008.

### ***VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI***

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 345,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 695,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 506,00

I dati sono stati desunti dalla comunicazione inviati dall'amministratore pro- tempore del condominio, per la gestione anno 2024 (01/01/2024 - 31/12/2024) di cui €.189,00 per spese ordinarie ed €. 506,00 per spese straordinarie.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Aurelia civ. 187, interno 6, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Quota dell'intero di appartamento in condominio contraddistinto dal civ. 187 di Via Aurelia, posto al terzo piano (quarto fuori terra), identificato dall'in. 6, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina abitabile, bagno e poggiolo con annesso locale deposito.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/08/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso l'immobile in data 26/08/2024 accompagnato da SOVEMO quale custode appositamente nominato dal Giudice e l'ausilio della forza pubblica (Carabinieri di Camogli).

L'ingresso nell'alloggio è stato possibile solo con l'intervento del fabbro che ha sostituito la chiave di accesso, da allora detenuta da SOVEMO.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

l'alloggio pervenne all'esecutato per acquisto fattone dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito Notaio Pierpalo VERDE di Santa Margherita Ligure, in data 10/10/2018 rep. n. 12985, trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 11/10/2018 al Reg. Part. n. 25496 Reg. Gen. 33750.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 85,00 mq         | 101,00 mq        | 1,00         | 101,00 mq                | 3,00 m  | 3     |
| Lavanderia                            | 3,00 mq          | 4,00 mq          | 0,50         | 2,00 mq                  | 2,50 m  | 3     |
| Poggiolo                              | 4,00 mq          | 4,00 mq          | 0,30         | 1,20 mq                  | 0,00 m  | 3     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 104,20 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 104,20 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 183   | 10   |                     | A3        | 3      | 6,5         | 109 mq               | 906,38 € | 3     |          |

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria ritratta dai registri catastali risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

L'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'alloggio si trova in discrete condizioni di manutenzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio cui l'unità immobiliare appartiene, di epoca costruttiva secolare, presenta:

- struttura portante in muratura di pietrame;
- solai interpiano in legno;
- copertura a tetto, con struttura portante in legno e soprastante manto in abbadini di ardesia.

L'alloggio presenta finiture di tipo medio, con pavimenti in marmo con zozzetti di ardesia, ed in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda autonomo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione mutuo  
Iscritto a Genova il 11/10/2018  
Reg. gen. 33751 - Reg. part. 5114  
Quota: 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 240.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione Mutuo  
Iscritto a Genova il 22/11/2018  
Reg. gen. 38668 - Reg. part. 5899  
Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00

### **Trascrizioni**

- **Preliminare compravendita**  
Trascritto a Genova il 25/05/2022  
Reg. gen. 18981 - Reg. part. 13918  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Preliminare di compravendita afferente l'immobile in oggetto stipulata in data 20/05/2024 e sottoscritta per la trascrizione dal Notaio in Milano Amedeo VENDITTI rep. n. 7468.
- **Ordinanza sequestro conservativo penale**  
Trascritto a Genova il 29/01/2024  
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 2379  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 16/02/2024  
Reg. gen. 5454 - Reg. part. 4302  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Le modifiche interne apportate all'alloggio, rinvenibili dal confronto tra la planimetria catastale di impianto a quella attualmente depositata ai registri catastali, deriva da comunicazione opere interne ex art. 26 Legge 47/85 protocollata dal Comune di Camogli in data 08/06/1990 prot. n. 6311.

L'immobile pertanto risulta conforme sotto il profilo urbanistico e catastale.

### **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.

L'immobile è dotato di A.P.E. redatto dall'Arch. ##Valerio CANNIZZO" in data 29/12/2016 al n. 56373, protocollato dalla Regione Liguria in data 29/12/2016 prot. n. PG/2016/0332254.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 435,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.082,00

I dati sono stati desunti dall'estratto conto individuale inviatomi dall'amministratore pro- tempore del condominio, per la gestione anno 2024 (01/01/2024 - 31/12/2024).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Gerolamo civ. 5, scala B, interno 6, piano 5  
Quota dell'intero di appartamento mansardato posto all'ultimo piano del condominio di Via San Gerolamo 5 identificato dall'int. 6 della scala B, composto da vano giorno open space, cucina, bagno e piccolo terrazzino in abbaino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 380, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 141.680,00

| Identificativo corpo                                                                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Salita San Gerolamo civ. 5, scala B, interno 6, piano 5 | 92,00 mq                 | 1.540,00 €/mq   | € 141.680,00       | 100,00%          | € 141.680,00 |
| Valore di stima:                                                                                      |                          |                 |                    |                  | € 141.680,00 |

Valore di stima: € 141.680,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | €    |
| Spese condominiali insolute           | 695,00  | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 5,00    | %    |

**Valore finale di stima: € 131.000,00**

Sono state portate in detrazione le somme di:

- €. 3.000,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale omnicomprensive di sanzione ex art. 21 bis comma 3 della L.R. 16/2008;
- €. 695,00 quale onere condominiale ancora inevaso;

- percentuale del 5% del valore calcolato, per assenza della garanzia da evizione.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Aurelia civ. 187, interno 6, piano 3  
Quota dell'intero di appartamento in condominio contraddistinto dal civ. 187 di Via Aurelia, posto al terzo piano (quarto fuori terra), identificato dall'in. 6, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina abitabile, bagno e poggiolo con annesso locale deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 183, Sub. 10, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 250.080,00

| Identificativo corpo                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 -<br>Appartamento<br>Camogli (GE) - Via<br>Aurelia civ. 187,<br>interno 6, piano 3 | 104,20 mq                | 2.400,00 €/mq   | € 250.080,00       | 100,00%          | € 250.080,00 |
|                                                                                              |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 250.080,00 |

Valore di stima: € 250.080,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore  | Tipo |
|--------------------------------------|---------|------|
| Spese condominiali insolute          | 4082,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00    | %    |

**Valore finale di stima: € 233.000,00**

Sono state portate in detrazione le seguenti somme:

€. 4.082,00 per le spese condominiali attualmente insolute;

La percentuale del 5% del valore calcolato, per assenza della garanzia da evizione.

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 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ombrina Alessandro

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Gerolamo civ. 5, scala B, interno 6, piano 5  
Quota dell'intero di appartamento mansardato posto all'ultimo piano del condominio di Via San Gerolamo 5 identificato dall'int. 6 della scala B, composto da vano giorno open space, cucina, bagno e piccolo terrazzino in abbaino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 380, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 131.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Aurelia civ. 187, interno 6, piano 3  
Quota dell'intero di appartamento in condominio contraddistinto dal civ. 187 di Via Aurelia, posto al terzo piano (quarto fuori terra), identificato dall'in. 6, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina abitabile, bagno e poggiolo con annesso locale deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 183, Sub. 10, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 233.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00**

---

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:              | Genova (GE) - Salita San Gerolamo civ. 5, scala B, interno 6, piano 5                                                                                                                                                               |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                           | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 380, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A5                                                                                                                                | Superficie | 92,00 mq |
| Stato conservativo:      | L'immobile si trova in buono stato di conservazione.                                                                                                                                                                                |            |          |
| Descrizione:             | Quota dell'intero di appartamento mansardato posto all'ultimo piano del condominio di Via San Gerolamo 5 identificato dall'int. 6 della scala B, composto da vano giorno open space, cucina, bagno e piccolo terrazzino in abbaino. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO                                                                                                                                                                                                                                  |            |          |
| Stato di occupazione:    | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                         |            |          |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.000,00**

---

| Bene N° 2 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Camogli (GE) - Via Aurelia civ. 187, interno 6, piano 3                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                     | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 183, Sub. 10, Categoria A3                                                                                                                                                                                  | Superficie | 104,20 mq |
| Stato conservativo:      | L'alloggio si trova in discrete condizioni di manutenzione.                                                                                                                                                                                                                   |            |           |
| Descrizione:             | Quota dell'intero di appartamento in condominio contraddistinto dal civ. 187 di Via Aurelia, posto al terzo piano (quarto fuori terra), identificato dall'in. 6, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina abitabile, bagno e poggiolo con annesso locale deposito. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Stato di occupazione:    | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA SAN GEROLAMO CIV. 5, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 5

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Genova il 22/11/2018  
Reg. gen. 38668 - Reg. part. 5899  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 16/02/2024  
Reg. gen. 5454 - Reg. part. 4302  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA CIV. 187, INTERNO 6, PIANO 3

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione mutuo  
Iscritto a Genova il 11/10/2018  
Reg. gen. 33751 - Reg. part. 5114  
Quota: 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 240.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione Mutuo  
Iscritto a Genova il 22/11/2018  
Reg. gen. 38668 - Reg. part. 5899  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 16/02/2024

Reg. gen. 5454 - Reg. part. 4302

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura