
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 526/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 526/2018 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 11/08/2018, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2018 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 Antica Romana di Pegli, edificio 25, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 44°25'38N;8°49'47E)

DESCRIZIONE

L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al primo piano di un condominio composto in totale da 12 unità immobiliari ed è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli, località del ponente del capoluogo ligure, periferica e residenziale.

La zona, nello specifico quartiere di Miltedo, si trova al confine con il quartiere di Sestri Ponente, si sviluppa a monte della Strada Statale, Via Aurelia, non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze e non risulta ben collegata con il centro cittadino, benchè si trovi in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Pegli e alla stazione ferroviaria di Genova Pegli.

L'appartamento, raggiungibile dal traffico carrabile da via Castagnevizza, fa parte di un complesso edilizio costituito da dieci caseggiati racchiusi all'interno di un'area privata dotata di sbarra automatizzata, parcheggi e spazi comuni.

L'immobile fa parte di un condominio con doppio accesso (civ. 23 e 25), l'edificio è composto in totale da sette piani fuori terra, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi sul prospetto principale e terrazzi sul retro.

A detto appartamento sono annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva:
- giardino, posto sul lato nord dell'immobile, collegato al medesimo tramite terrazzo e scaletta esterna;
- locale ad uso cantina, posta al piano fondi, segnato con il numero 2.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto il proprietario è una persona fisica.

In data 27 settembre 2018 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.L - Verbale di sopralluogo) durante il quale, si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antica Romana di Pegli, edificio 25, interno 2, piano 1

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

All'epoca dell'acquisto dell'immobile in oggetto, l'esecutato risultava coniugato dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

L'atto di compravendita è avvenuto in data 25/03/2010 (ALL.A).

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord/ovest: giardino annesso all'appartamento stesso;
- nord/est: appartamento interno 2 del civico numero 23;
- sud/est: Via Antica Romana di Pegli;
- sud/ovest: appartamento interno 1, vano ascensore e vano scale condominiale.

Il giardino confina in senso orario con: muraglione su Via Picco, giardino annesso all'appartamento civ.23 int.2, caseggiato in oggetto, giardino civ.25 int.1.

La cantina confina in senso orario con: intercapedine, cantina n.1, corridoio comune, cantina n.3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	106,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Giardino	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	1
Cantina	10,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,50 m	Fondi
Totale superficie convenzionale:				145,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna media di metri 3,00 e risulta composto da:

- Ingresso (h=2,40m) sup.netta = 7,30mq
- Ripostiglio sup.netta = 0,40mq
- Corridoio e disimpegno (h=2,40m) sup.netta = 7,20mq
- Camera1 sup.netta = 15,10mq
- Camera2 sup.netta = 14,10mq
- Camera3 sup.netta = 16,70mq
- Soggiorno sup.netta = 20,30mq
- Bagno1 sup.netta = 6,80mq
- Bagno2 sup.netta = 3,00mq
- Cucina (h=2,90m) sup.netta = 15,10mq

- Balcone con accesso da una camera e dal soggiorno e balcone di collegamento con il giardino, sup.netta = 6,00mq
- Giardino sup.netta = 85,00mq
- Cantina posta nel piano fondi, sup.netta = 10,00mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1998 al 25/03/2010	##- Gandino Gianfranco, nato a Genova il 10/12/1936, C.F. GNDGFR36T10D969V, in comunione legale dei beni; - Masuello Gabriella Antonietta, nata a Genova il 25/02/1943, C.F. MSLGRL43B65D969R, in comunione legale dei beni.##	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 594, Sub. 19, Zc. 1A Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 723,04 Piano 1 Graffato 598
Dal 25/03/2010 al 31/01/2013	##Ceccherini Claudio, nato a Genova il 01/05/1957, C.F. CCCCLD57E01D969X, proprietario per la quota di 1/1.##	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 594, Sub. 19, Zc. 1A Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 723,04 Piano 1 Graffato 598
Dal 31/01/2013 al 09/11/2015	##Ceccherini Claudio, nato a Genova il 01/05/1957, C.F. CCCCLD57E01D969X,	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 747, Sub. 19, Zc. 1A

	proprietario per la quota di 1/1.##	Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 723,04 Piano 1 Graffato 744
Dal 09/11/2015 al 01/10/2018	##Ceccherini Claudio, nato a Genova il 01/05/1957, C.F. CCCCLD57E01D969X, proprietario per la quota di 1/1.##	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 747, Sub. 19, Zc. 1A Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 142 Rendita € 723,04 Piano 1 Graffato 744

La data del 01/10/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.G).

In visura catastale l'immobile dal 16/04/1998 al 25/03/2010 risulta intestato solo a Masuello Gabriella Antonietta (socio della cooperativa edilizia) per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, non compare quindi, come intestatario, anche il marito Gandino Gianfranco.

La particella fgl.43 n.747 sub.19 deriva dalla soppressione della particella fgl.43 n.594 sub.19 a seguito di variazione del 31/01/2013 protocollo GE0019652 in atti dal 31/01/2013 - bonifica identificativo catastale (5117.1/2013);

La particella fgl.43 n.744 deriva dalla soppressione della particella fgl.43 n.598 a seguito di variazione del 31/01/2013 protocollo n. GE0019678 in atti dal 31/01/2013 - bonifica identificativo catastale (n.5132.1/2013).

Mappali Terreni Correlati (ALL.G.2): Sezione C - Foglio 43 - Particelle 747/744

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	43	747	19	1A	A2	1	7	142	723,04	1	744

Corrispondenza catastale

Si riscontrano incongruenze planimetriche interne tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 27/09/2018 (ALL.I) e la planimetria catastale depositata in data 15/12/1997 (ALL.G.1).

Tali difformità riguardano:

- la presenza, allo stato attuale dei luoghi e non rappresentata in planimetria catastale, di una tramezza divisoria tra il soggiorno e una camera;
- l'altezza interna ridotta a 2,40m in ingresso e nel corridoio e a 2,90m in cucina per la realizzazione di un controsoffitto.

Si ritiene necessario, a seguito di regolarizzazione edilizia ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, aggiornare la planimetria catastale considerando congruo compenso di circa € 300,00 per oneri professionista oltre a € 50,00 per diritti di presentazione.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al primo piano del condominio civ. 25 di Antica Romana di Pegli, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da:

- un ampio ingresso cieco con controsoffitto e faretti di illuminazione;
- piccolo ripostiglio, posto a lato della porta di ingresso, nel quale è presente il contatore della luce;
- una camera, con ampio serramento a tre ante;
- un soggiorno, dotato di finestra e portafinestra con accesso sul balcone prospiciente le aree comuni condominiali;
- una camera, dotata di portafinestra di accesso al giardino di pertinenza dell'appartamento;
- dal vano di ingresso ha inizio un corridoio con controsoffitto e faretti di illuminazione, dotato di armadiatura a muro;
- un bagno con serramento ad anta unica e vetro satinato, prospiciente il giardino di pertinenza dell'appartamento;
- un piccolo disimpegno, posto al termine del corridoio sul quale affacciano: una camera con serramento a doppia anta, prospiciente il giardino di pertinenza dell'appartamento, un vano cieco adibito a secondo bagno/lavanderia e una cucina dotata di finestra e portafinestra con accesso sul balcone prospiciente le aree comuni condominiali.

L'immobile è dotato di:

- balcone, esposto a sud/est su aree esterne comuni;
- giardino posto sul lato nord, collegato all'appartamento tramite terrazzo e scala esterna;
- cantina, posta al piano fondi.

Una camera, il soggiorno e la cucina hanno un'esposizione sud-est ed affaccio su aree comuni, due camere e il bagno hanno un'esposizione nord/ovest ed affaccio sul giardino di pertinenza delimitato da un muraglione su Via Picco.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in legno verniciati di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc - condizioni mediocri/scadenti;
- Porta d'ingresso: portoncino in legno - condizioni discrete;

- Infissi interni: porte in legno scuro a battente, con pannello cieco o in vetro - condizioni discrete;
- Bagno principale: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di cm 180, mosaico a rivestimento del box doccia; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni buone;
- Secondo bagno: pavimento in graniglia di marmo, pareti e soffitto in tinta - sanitari: lavabo e box doccia - condizioni buone;
- Pavimenti: in marmo ad esclusione delle camere dove è presente il parquet - condizioni buone;
- Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete.
- Balcone e terrazzo: pavimenti in piastrelle rettangolari di gres rosso, ringhiera di recinzione in ferro verniciato e cordolo in muratura - condizioni buone;
- Giardino: in parte pavimentato con piastrelle di gres bicolore (bianco e rosso) e in parte piantumato - condizioni discrete/mediocri.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche;
- produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, è presente uno Scaldabagno a gas "Riello Mini 13", installato nel 2017 in apposita nicchia con sportello, nel terrazzo a nord.
- condizionamento: assente.

Durante il sopralluogo del 27/09/2018 sono state fornite dal proprietario dell'immobile le seguenti Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (ALL.N):

- Sostituzione scaldabagno (30/06/2017);
- Controllo impianto elettrico, e dichiarazione di conformità alla legge 46/90 (15/04/2010);
- Sostituzione/spostamento tubi gas e riposizionamento scaldabagno (22/03/2010).

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni discrete, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.D).

I materiali e le dotazioni risultano in uno stato sufficiente di manutenzione, gli infissi esterni presentano fenomeni di scrostamento della verniciatura e di usura, le pavimentazioni e le finiture appaiono in un buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti, in generale sono in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il caseggiato di Via Antica Romana di Pegli 25 si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.D).

Il condominio è composto da due civici, 23 e 25, dotati di due ingressi separati, il portone, in buone condizioni, è in alluminio grigio scuro e provvisto di impianto citofonico.

L'androne del caseggiato presenta pavimentazione in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, fascia di rivestimento in lastre di marmo.

Una scala composta da cinque gradini rivestiti in marmo, separa l'ingresso dal pianerottolo di collegamento all'ascensore e al vano scala.

Il vano scala, provvisto di serramenti esterni, è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli con pavimentazione in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, parapetto in parte in muratura e in parte in ringhiera di ferro.

Il condominio è provvisto di ascensore, di parcheggi condominiali e di un piano fondi.

Le aree comuni, facenti parte del complesso residenziale privato delimitato da sbarra automatica, si trovano, nel complesso, in buono stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il condominio è soggetto a due regolamenti:

- regolamento di condominio relativo alla gestione dei civici 23 e 25 di Via Antica Romana di Pegli;
- regolamento della "Comunione della strada delle infrastrutture e delle unità immobiliari ex Ergon Seconda" relativo all'amministrazione e alla gestione delle infrastrutture, degli impianti e delle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, comuni a tutti i fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: mattoni;
- solai: laterocemento;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: in muratura;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, scala in muratura, ringhiera muratura e ferro, pedate e alzate in marmo, pavimenti in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato di fatto dal debitore come si evince dal Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia (ALL.B).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/04/1998 al 25/03/2010	##- Gandino Gianfranco, nato a Genova il 10/12/1936, C.F. GNDGFR36T10D969V, in comunione legale dei beni; - Masuello Gabriella Antonietta, nata a Genova il 25/02/1943, C.F. MSLGRL43B65D969R, in comunione legale dei	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Notaio Novara Fabio	16/04/1998	41908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	beni.##	Ufficio del Territorio di Genova	29/04/1998	9649	6737	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Compravendita						
Dal 25/03/2010	##- Ceccherini Claudio, nato a Genova il 01/05/1957, C.F. CCCCLD57E01D969X, proprietario per la quota di 1/1.##	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Andrea Fusaro	25/03/2010	36818	0236	
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio del Territorio di Genova 1	26/03/2010	9783	6595	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio del Territorio di Genova 1	25/03/2010	3151		

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.

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava intestato a: Ergon Seconda Società Mutua Cooperativa a Responsabilità Limitata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 01/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 26/03/2010
Reg. gen. 9784 - Reg. part. 1901

Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Notaio Fusaro Andrea
Data: 25/03/2010
N° repertorio: 36819/20237

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 24/07/2018
Reg. gen. 25643 - Reg. part. 19312
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Domande giudiziali ed altre trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso: nessuno.

NORMATIVA URBANISTICA

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

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.H) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona ricadendo tra il piano di bacino del Torrente Chiaravagna e del Torrente Varenna non è ricompreso in alcun piano di bacino.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.H).

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 risulta agibile.

PROGETTO ORIGINARIO (ALL.E)

Il progetto per la realizzazione del condominio nel quale è presente l'immobile oggetto della relazione è stato presentato in data 17 giugno 1957 dalla Soc. Mutua Cooperativa Edile "Ergon Seconda".
Visti i pareri favorevoli dell'Ufficiale Sanitario del 16/07/1957, della Commissione Edilizia del 16/07/1958 e visti i nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Liguria del 04/07/1958 e del Comando dei Vigili del Fuoco del 08/09/1958, in data 20 ottobre 1958 il Comune di Genova approva il progetto con decreto n.2804.

ABITABILITA' (ALL.F)

L'immobile viene dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova n. 530, in data 28/03/1961.

SANATORIE

Relativamente al condominio in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Genova i seguenti provvedimenti:

- condono per diversa distribuzione degli spazi senza aumento di superficie;
- autorizzazione in sanatoria n.21118 in data 21/06/1995, relativa alla diversa realizzazione dei balconi;
- autorizzazione in sanatoria n.21124 in data 21/06/1995 relativa al piano fondi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

In riferimento all'ultima autorizzazione edilizia del 1958 non si riscontra corrispondenza con lo stato dei luoghi (ALL.I) verificato durante il sopralluogo del 27/09/2018.

Tali incongruenze riguardano:

- la presenza, allo stato attuale dei luoghi, di una terza camera realizzata dividendo il soggiorno per mezzo di una tramezza;
- l'altezza interna ridotta a 2,40m in ingresso e nel corridoio e a 2,90m in cucina per la realizzazione di un controsoffitto.

Tali abusi, conformi al Regolamento Edilizio attuale, potranno essere sanati per mezzo di una "CILA in sanatoria" e con il pagamento di una sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori pari a € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sono da considerarsi inoltre circa € 800,00 per oneri professionista.

Relativamente agli impianti sono state fornite dal proprietario dell'immobile le seguenti Dichiarazioni di Conformità (ALL.N):

- Sostituzione scaldabagno (30/06/2017);
- Controllo impianto elettrico, e dichiarazione di conformità alla legge 46/90 (15/04/2010);

- Sostituzione/spostamento tubi gas e riposizionamento scaldabagno (22/03/2010).

Si ritiene quindi, necessario effettuare una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni relativamente all'impianto idrico e termico. Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 600,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è presente l'Attestato di Prestazione Energetica n° 4892 redatto in data 19/03/2010 con validità fino 19/03/2020 dal Certificatore n° 1494 Comaschi Fabrizio, dall'attestato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.239,46

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 886,33

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore di Condominio sig. Nurcis Marcello e l'amministratore pro tempore della Comunione Ex Ergon Seconda sig.ra Elda Zuffa, su specifica richiesta della scrivente inviavano in data 03/10/2018 la seguente documentazione (ALL.C):

- Dichiarazione della situazione debitoria del sig. [REDACTED] nei confronti della "Comunione Ex Ergon Seconda" alla data del 30/09/2018 e relativi allegati;
- Dichiarazione della situazione debitoria del sig. [REDACTED] nei confronti del condominio alla data del 01/10/2018;
- Regolamento di Condominio;
- Regolamento della "Comunione della strada e delle infrastrutture e delle unità immobiliari ex Ergon Seconda".

Da un esame dei suddetti documenti, i dati e il debito generale per l'immobile in oggetto risultano così articolati:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00 (condominio) + € 639,46 (Comunione);
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data del 30/09/2018: nessuna;
- Spese condominiali scadute ed insolute: € 306,33 (saldo lavori straordinari termovalvole) + € 580,00 (saldo spese ordinarie Comunione).

Nei mesi di ottobre e novembre 2018 sono in scadenza due rate per l'intervento di sostituzione della caldaia per un importo complessivo pari a € 220,29.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antica Romana di Pegli, edificio 25, interno 2, piano 1

L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al primo piano di un condominio composto in totale da 12 unità immobiliari ed è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli, località del ponente del capoluogo ligure, periferica e residenziale. La zona, nello specifico quartiere di Multedo, si trova al confine con il quartiere di Sestri Ponente, si sviluppa a monte della Strada Statale, Via Aurelia, non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze e non risulta ben collegata con il centro cittadino, benchè si trovi in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Pegli e alla stazione ferroviaria di Genova Pegli. L'appartamento, raggiungibile dal traffico carrabile da via Castagnevizza, fa parte di un complesso edilizio costituito da dieci caseggiati racchiusi all'interno di un'area privata dotata di sbarra automatizzata, parcheggi e spazi comuni. L'immobile fa parte di un condominio con doppio accesso (civ. 23 e 25), l'edificio è composto in totale da sette piani fuori terra, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi sul prospetto principale e terrazzi sul retro. A detto appartamento sono annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva: - giardino, posto sul lato nord dell'immobile, collegato al medesimo tramite terrazzo e scaletta esterna; - locale ad uso cantina, posta al piano fondi, segnato con il numero 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A2, Graffato 744

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

Valore di stima del bene: € 218.500,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- superficie dell'immobile (mq).

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

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

Valori - min/max - (ALL.M):

- OMI (2017 - II° semestre) --> Abitazioni civili €/mq 1.900 - €/mq 2.800 ; Abitazioni di tipo economico €/mq 1.250 - €/mq 1.800
- Osservatorio FIAIP (2017) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.767 - €/mq 1.953 ; (In buono stato) €/mq 1.535 - €/mq 1.767 ; (Da ristrutturare) €/mq 1.302 - €/mq 1.535
- Indagine di mercato valore mediano --> €/mq 1.600

Vista la categoria castale dell'immobile, A2 Abitazioni di tipo civile, si ritiene adeguato usare, come valore di partenza, l'importo minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pari a €/mq 1.900.

Tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato facente parte di un contesto residenziale privato, del discreto stato di conservazione dell'immobile, della buona possibilità di parcheggio in area condominiale, della presenza di un giardino e di una cantina pertinenziali, ma anche delle condizioni a tratti mediocri dell'appartamento e dell'esposizione nord/ovest ed affaccio su muraglione di alcuni vani.

Tenuto conto, inoltre, delle quotazioni dell'Osservatorio FIAIP e dell'indagine di mercato, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 1.600,00 al metro quadro di superficie di appartamento:

$$\text{mq } 145,60 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 232.960,00$$

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

$$\text{€ } 232.960,00 \times 0,95 = \text{€ } 221.312,00$$

A tale valore si decurtano le spese e gli oneri per le regolarizzazioni edilizie e catastali:

€ 221.312,00 -

€ 1.000,00 (sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori) -

€ 800,00 (oneri professionista per CILA in sanatoria) -

€ 300,00 (oneri professionista per aggiornamento catastale) -

€ 50,00 (diritti di presentazione pratica catastale) -

€ 600,00 (verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni impianto idrico e termico)

=

€ 218.562,00 che si arrotonda a € 218.500,00 (duecentodiciottomilacinquecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Antica Romana di Pegli, edificio 25, interno 2, piano 1	145,60 mq	1.600,00 €/mq	€ 232.960,00	100,00	€ 218.500,00
				Valore di stima:	€ 218.500,00

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 08/10/2018

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL.B-Certificato di matrimonio, estratto di famiglia, certificato residenza
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C-Documentazione amministrazione condominiale
- ✓ N° 4 Foto - ALL.D
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - ALL.E
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.F
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - ALL.G
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - ALL.G1
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - ALL.G2
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.H-Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.I-Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.L-Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.M-Quotazioni FIAIP-OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL.N-Certificati Impianti
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALL.O-Copia privacy
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antica Romana di Pegli, edificio 25, interno 2, piano 1
L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al primo piano di un condominio composto in totale da 12 unità immobiliari ed è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli, località del ponente del capoluogo ligure, periferica e residenziale. La zona, nello specifico quartiere di Multedo, si trova al confine con il quartiere di Sestri Ponente, si sviluppa a monte della Strada Statale, Via Aurelia, non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze e non risulta ben collegata con il centro cittadino, benchè si trovi in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Pegli e alla stazione ferroviaria di Genova Pegli. L'appartamento, raggiungibile dal traffico carrabile da via Castagnevizza, fa parte di un complesso edilizio costituito da dieci caseggiati racchiusi all'interno di un'area privata dotata di sbarra automatizzata, parcheggi e spazi comuni. L'immobile fa parte di un condominio con doppio accesso (civ. 23 e 25), l'edificio è composto in totale da sette piani fuori terra, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi sul prospetto principale e terrazzi sul retro. A detto appartamento sono annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva: - giardino, posto sul lato nord dell'immobile, collegato al medesimo tramite terrazzo e scaletta esterna; - locale ad uso cantina, posta al piano fondi, segnato con il numero 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A2, Graffato 744 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU] (ALL.H). Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, la residenza, le strutture ricettive alberghiere, i servizi privati, gli uffici, gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico-(ALL.H) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona ricadendo tra il piano di bacino del Torrente Chiaravagna e del Torrente Varenna non è ricompreso in alcun piano di bacino. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.H).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 526/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Antica Romana di Pegli, edificio 25, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A2, Graffato 744	Superficie	145,60 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto della stima è posto al primo piano del condominio civ. 25 di Antica Romana di Pegli, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da: - un ampio ingresso cieco con controsoffitto e faretti di illuminazione; - piccolo ripostiglio, posto a lato della porta di ingresso, nel quale è presente il contatore della luce; - una camera, con ampio serramento a tre ante; - un soggiorno, dotato di finestra e portafinestra con accesso sul balcone prospiciente le aree comuni condominiali; - una camera, dotata di portafinestra di accesso al giardino di pertinenza dell'appartamento; - dal vano di ingresso ha inizio un corridoio con controsoffitto e faretti di illuminazione, dotato di armadiatura a muro; - un bagno con serramento ad anta unica e vetro satinato, prospiciente il giardino di pertinenza dell'appartamento; - un piccolo disimpegno, posto al termine del corridoio sul quale affacciano: una camera con serramento a doppia anta, prospiciente il giardino di pertinenza dell'appartamento, un vano cieco adibito a secondo bagno/lavanderia e una cucina dotata di finestra e portafinestra con accesso sul balcone prospiciente le aree comuni condominiali.</p> <p>L'immobile è dotato di: - balcone, esposto a sud/est su aree esterne comuni; - giardino posto sul lato nord, collegato all'appartamento tramite terrazzo e scala esterna; - cantina, posta al piano fondi. Una camera, il soggiorno e la cucina hanno un'esposizione sud-est ed affaccio su aree comuni, due camere e il bagno hanno un'esposizione nord/ovest ed affaccio sul giardino di pertinenza delimitato da un muraglione su Via Picco. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in legno verniciati di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc - condizioni mediocri/scadenti; - Porta d'ingresso: portoncino in legno - condizioni discrete; - Infissi interni: porte in legno scuro a battente, con pannello cieco o in vetro - condizioni discrete; - Bagno principale: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di cm 180, mosaico a rivestimento del box doccia; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni buone; - Secondo bagno: pavimento in graniglia di marmo, pareti e soffitto in tinta - sanitari: lavabo e box doccia - condizioni buone; - Pavimenti: in marmo ad esclusione delle camere dove è presente il parquet - condizioni buone; - Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete. - Balcone e terrazzo: pavimenti in piastrelle rettangolari di gres rosso, ringhiera di recinzione in ferro verniciato e cordolo in muratura - condizioni buone; - Giardino: in parte pavimentato con piastrelle di gres bicolore (bianco e rosso) e in parte piantumato - condizioni discrete/mediocri. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche; - produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, è presente uno Scaldabagno a gas "Riello Mini 13", installato nel 2017 in apposita nicchia con sportello, nel terrazzo a nord. - condizionamento: assente. Durante il sopralluogo del 27/09/2018 sono state fornite dal proprietario dell'immobile le seguenti Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (ALL.N): - Sostituzione scaldabagno (30/06/2017); - Controllo impianto elettrico, e dichiarazione di conformità alla legge 46/90 (15/04/2010); - Sostituzione/spostamento tubi gas e riposizionamento scaldabagno (22/03/2010). Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni discrete, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.D). I materiali e le dotazioni risultano in uno stato sufficiente di manutenzione, gli infissi esterni presentano fenomeni di scrostamento della verniciatura e di usura, le pavimentazioni e le finiture appaiono in un buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti, in generale sono in discrete condizioni.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al primo piano di un condominio composto in totale da 12 unità immobiliari ed è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli, località del ponente del capoluogo ligure, periferica e residenziale. La zona, nello specifico quartiere di Multedo, si trova al confine con il quartiere di Sestri Ponente, si sviluppa a monte della Strada Statale, Via Aurelia, non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze e non risulta ben collegata con il centro cittadino, benché si trovi in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Pegli e alla stazione ferroviaria di Genova Pegli. L'appartamento, raggiungibile dal traffico carrabile da via Castagnevizza, fa parte di un complesso edilizio costituito da dieci caseggiati racchiusi all'interno di un'area privata dotata di sbarra automatizzata, parcheggi e spazi comuni. L'immobile fa parte di un condominio con doppio accesso (civ. 23 e 25), l'edificio è composto in totale da sette piani fuori terra, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi sul prospetto principale e terrazzi sul retro. A detto appartamento sono annessi, quali</p>		

	pertinenze in proprietà esclusiva: - giardino, posto sul lato nord dell'immobile, collegato al medesimo tramite terrazzo e scaletta esterna; - locale ad uso cantina, posta al piano fondi, segnato con il numero 2.
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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 26/03/2010
Reg. gen. 9784 - Reg. part. 1901
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Notaio Fusaro Andrea
Data: 25/03/2010
N° repertorio: 36819/20237

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 24/07/2018
Reg. gen. 25643 - Reg. part. 19312
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura