

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murchio Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 757/2018 del R.G.E.

promossa da

§§§§§§§§§§§§§§§§§§  
§§§§§§§§§§§§§§§§§§  
§§§§§§§§§§§§§§§§§§

contro

§§§§§§§§§§§§§§§§§§  
§§§§§§§§§§§§§§§§§§  
§§§§§§§§§§§§§§§§§§



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 piano 3° int. 3, interno 3, piano 3 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, interno 3, piano 1 .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13



Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 757/2018 del R.G.E.....	21
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 62.400,00</b> .....	21
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 199.920,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 piano 3° int. 3, interno 3, piano 3.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, interno 3, piano 1 .....	23



## INCARICO

---

All'udienza del 30/01/2019, il sottoscritto Ing. Murchio Aldo, con studio in Via Siena, 17 A - 16100 - Genova (GE), email aldo.murchio@gmail.com, PEC aldo.murchio@ingpec.eu, Tel. 348 1627294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 piano 3° int. 3, interno 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 PIANO 3° INT. 3, INTERNO 3, PIANO 3**

---

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si trova in Località Pegli e precisamente in Via Lungomare di Pegli al civ. 19. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio a schiera che si affaccia sulla passeggiata a mare di Pegli .

Il condominio si affaccia direttamente alla viabilità stradale

I servizi primari della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Pegli che offre una pluralità di servizi lunga la sua viabilità principale verso mare

I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Lungomare di Pegli.

La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo residenziale. Nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria. Sono presenti aree sosta nelle vie limitrofe anche se la possibilità di trovare parcheggio, data la densità abitativa, risulta molto limitata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si trova in Località Pegli e precisamente in Via Lungomare di Pegli al civ. 19. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio plurifamigliare che si affaccia sulla passeggiata a mare di Pegli .





## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	39,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,42 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova nella zona centrale verso mare di Pegli . Il fabbricato, assieme ad altri limitrofi, è stato costruito in murature portanti con spazi comuni ridotti (vano scale) senza ascensore.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>10/07/2001</b> al <b>08/01/2019</b>	Dante Mirella	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 45, Part. 403, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A5 Cl.7, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 52 mq Rendita € 418,33 Piano 3 Graffato NO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	45	403	4	2	A5	7	4,5 VANI	52 mq	418,33 €	3	NO



## Corrispondenza catastale

A seguito di attentati analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata un lieve differenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale . Tale lieve differenza è relativa ad una diversa disposizione delle tramezze interne. L'aggiornamento catastale è conseguente ad una pratica di sanatoria edilizia presso la Civica Amministrazione.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo come c.p.c.

L'esecutata non risiede nell'immobile in argomento che è in locazione a ~~000000000000~~

## PATTI

---

L'immobile risulta allo stato abitato con contratto di locazione

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta locato in ottimo stato di conservazione

## PARTI COMUNI

---

L'immobile fa parte del condominio del civ. 19 di Via Lungomare di Pegli. Le parti comuni con le altre unità immobiliari consistono nel vano scale

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Costruzione in muratura portante

Esposizione : prevalente a Sud con zona notte e servizio igienico a Nord

Interni ristrutturati

Infissi esterni a battente

Finestre i alluminio con doppio vetro

Impianto elettrico : sottotraccia

Riscaldamento : impianto autonomo

Acqua calda sanitaria : impianto autonomo







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.

Provenienza ventennale : box note

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 05/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a GENOVA il 12/05/2007  
Reg. gen. 186560 - Reg. part. 5216  
Quota: 1200000,00  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di banca CA.RI.GE. spa  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Interessi: € 600.000,00  
Percentuale interessi: 7,25 %  
Rogante: Notaio S. Ferrandino  
Data: 12/05/2007  
N° repertorio: 186560
- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
Iscritto a Genova il 11/05/2011  
Reg. gen. 2936 - Reg. part. 2936  
Quota: 1050000,00  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di banca CA.RI.GE. spa  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 525.000,00  
N° raccolta: 187598

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'ubicazione dell'immobile è conforme alla normativa urbanistica



## 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.

Agli atti della civica amministrazione non è allibrato il certificato di agibilità trattandosi di costruzione ante 1934.

La costruzione originaria è avvenuta ante 01-09-1967.

L'altezza interna dell'immobile è pari a 2,42 m

La ristrutturazione avvenuta ante 2005 non è stata oggetto di presentazione di pratica edilizia e risulta comunque sanabile con il pagamento di una multa per mancata regolarizzazione

### ***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.

Lo stato attuale dei luoghi non è stato assentito a seguito di presentazione di pratica edilizia . La difformità relativa alla diversa ripartizione degli spazi interni è sanabile con domanda di sanatoria per lavoro eseguiti ante 2005. Gli impianti risultano adeguati ma allo stato no sono provvisti di dichiarazione di conformità.

L'APE è annessa all presente perizia

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.774,54

In allegato viene riportato l'ultimo riparto condominiale



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, interno 3, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

a documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

### TITOLARITÀ

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

- ~~§§§§§§§§§§§§§§§§~~ Proprietà 1/1)  
~~§§§§§§§§§§§§§§§§~~

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'atto di compravendita si evince la titolarità del bene in capo all'esecutata in regime di separazione dei beni

### CONFINI

L'immobile ha i seguenti confini :

- Nord : Cortile avente accesso da via sabotino, 8 e vano scala
- Est: appartamento dello stesso civico su via lungomare di pegli
- Sud: Via Lungomare di pegli
- Ovest : appartamento dello stesso civico su via lungomare di pegli
- sopra : appartamento int. 5
- sotto : piano negozi

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	98,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,10 m	1
veranda	3,15 mq	3,16 mq	0,95	3,00 mq	2,75 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>119,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova all'interno di un grande edificio sul lungomare di Pegli sottoposto a tutela del vicolo previsto del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999 ex legge 1089/1939 sotto l'egida della Soprintendenza per i Beni ambientali ed Architettonici della Liguria Ministero per i beni e la attività culturali . All'intero edificio è assoggettata per naturale delimitazione una area retrostante parzialmente utilizzata a parcheggio dai condomini dell'edificio che nel tempo la hanno pacificamente posseduta . Tra i beni condominiali comuni vi è il vano scale e come l'ingresso comune dalla Via Pegli con rampa di accesso coperta .

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2002 al 05/04/2019	<del>SSSSSSSS</del> SSSSSSSS	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 45, Part. 315, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 VANI Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.224,00 Piano 1 Graffato NO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### 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	45	315	14	2	A2	3	6 VANI	119 mq	1224 €	1	NO

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento . Non sussiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per lievi diversità delle divisioni interne delle tramezze. Tali lievi difformità possono essere sanate con la regolarizzazione catastale a seguito di sanatoria edilizia presso la civica amministrazione. Il terrazzino segnato in planimetria non risulta citato nell'atto di compravendita e non risulta accessibile dall'appartamento .



Tale terrazzino non viene pertanto computato negli accessori all'appartamento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi abitato dal locatario Quinto Fabio che detiene regolare contratto di locazione registrato riportato in allegato alla perizia

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ristrutturato, funzionante ed in buono stato di manutenzione

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è ubicato in contesto condominiale con annesse parti comuni costituite dal vano scala, ingresso con rampa coperta su Lungomare di Pegli e area esterna in parte adibita a parcheggio utilizzata bonariamente da tempo dai condomini.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono rilevabili servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è prevalentemente esposto a sud nella zona giorno e parzialmente a nord per una quota dell'appartamento.

La struttura è costituita da murature portanti

Non sono annessi accessori esterni di uso esclusivo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo.

L'altezza interna utile è di 3,10 m

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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





Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a GENOVA il 12/05/2007  
Reg. gen. 186560 - Reg. part. 5216  
Quota: 1200000,00  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di banca CA.RI.GE. spa  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Interessi: € 600.000,00  
Percentuale interessi: 7,25 %  
Rogante: Notaio S. Ferrandino  
Data: 12/05/2007  
N° repertorio: 186560
- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
Iscritto a Genova il 11/05/2011  
Reg. gen. 2936 - Reg. part. 2936  
Quota: 1050000,00  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di banca CA.RI.GE. spa  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 525.000,00  
N° raccolta: 187598

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'edificio ha carattere storico ed agisce la tutela della D. Lvo 490/1999.  
L'immobile è localizzato in conformità allo strumento urbanistico attuativo.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Non risulta presente negli archivi dei civici uffici il decreto di agibilità essendo la costituzione ante 1934

I lavori di costruzione sono antecedenti il 01-09-1967.

Con DIA prot. 2191/2003 del 10/04/2003 in base al progetto presentato dal tecnico incaricato Maura Egidiabelloni è stato ristrutturato l'appartamento.

Sussistono lievi difformità interne realizzate ante 2005 che possono essere sanate con una pratica di sanatoria edilizia



### ***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.

Per gli impianti tecnici non sono state presentate le dichiarazioni di conformità.  
Gli stessi risultano comunque realizzati secondo la buona tecnica

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.150,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.245,97

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

In considerazione che i due immobili risultano separati e destinati a segmenti di potenziali clienti diversi, si è ritenuto economicamente più conveniente predisporre due lotti distinti per la vendita

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

### **LOTTO 1**

---





- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 piano 3° int. 3, interno 3, piano 3

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si trova in Località Pegli e precisamente in Via Lungomare di Pegli al civ. 19. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio a schiera che si affaccia sulla passeggiata a mare di Pegli. Il condominio si affaccia direttamente alla viabilità stradale I servizi primari della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Pegli che offre una pluralità di servizi lunga la sua viabilità principale verso mare I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Lungomare di Pegli. La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo residenziale. Nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria. Sono presenti aree sosta nelle vie limitrofe anche se la possibilità di trovare parcheggio, data la densità abitativa, risulta molto limitata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 403, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A5, Graffato NOValore di stima del bene: € 62.400,00

Il prezzo medio è stato ridotto del 25% per l'esistenza di un contratto di locazione in essere con vincolo pluriennale. Nella valutazione del prezzo medio è stata valutata la necessità della presentazione di una pratica di regolarizzazione in sanatoria

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 piano 3° int. 3, interno 3, piano 3	52,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 62.400,00	100,00%	€ 62.400,00
				Valore di stima:	€ 62.400,00

Valore di stima: € 62.400,00

**Valore finale di stima: € 62.400,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, interno 3, piano 1

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si trova in Località Pegli e precisamente in Via Lungomare di Pegli al civ. 19. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio plurifamigliare che si affaccia sulla passeggiata a mare di Pegli. Il condominio si affaccia direttamente alla viabilità stradale I servizi primari della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Pegli che offre una pluralità di servizi lunga la sua viabilità principale verso mare I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Lungomare di Pegli. La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo residenziale. Nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria. Sono presenti aree sosta nelle vie limitrofe anche se la possibilità di trovare parcheggio, data la densità abitativa, risulta molto limitata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 315, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2, Graffato NOValore di stima del bene: € 199.920,00



Il valore medio dell'area per l tipologia dell'immobile è stata deprezzata del 25% per l'esistenza di un contratto di affitto registrato.

E' stato inoltre tenuto in conto della spesa per al regolarizzazione catastale ed edilizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, interno 3, piano 1	119,00 mq	1.680,00 €/mq	€ 199.920,00	100,00%	€ 199.920,00
				Valore di stima:	€ 199.920,00

Valore di stima: € 199.920,00

**Valore finale di stima: € 199.920,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore riserva oltre a quanto già esplicitato nella descrizione di ciascun immobile

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 16/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Murchio Aldo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza immobile lotto 1 (Aggiornamento al 10/07/2001)
- ✓ N° 1 Foto - fotografie interni ed esterni lotto 1 (Aggiornamento al 14/03/2019)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 1 (Aggiornamento al 13/03/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 1 (Aggiornamento al 13/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto locazione lotto 1 (Aggiornamento al 19/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 12/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RENDICONTO CONDOMINIALE (Aggiornamento al 31/12/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza immobile lotto 2 (Aggiornamento al 19/06/2002)
- ✓ N° 1 Foto - fotografie interni ed esterni lotto 2 (Aggiornamento al 13/03/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 2 (Aggiornamento al 13/03/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 2 (Aggiornamento al 13/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto locazione lotto 2 (Aggiornamento al 19/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE lotto 2 (Aggiornamento al 13/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rendiconto condominiale (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento condominiale lotto 2 (Aggiornamento al 16/12/1988)
- ✓ N° 1 Ortofoto - mappa localizzazione immobili lotto 1 e 2 (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria per soggetto dell'esecutiva (Aggiornamento al 05/04/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 piano 3° int. 3, interno 3, piano 3  
L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si trova in Località Pegli e precisamente in Via Lungomare di Pegli al civ. 19. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio a schiera che si affaccia sulla passeggiata a mare di Pegli . Il condominio si affaccia direttamente alla viabilità stradale I servizi primari della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Pegli che offre una pluralità di servizi lunga la sua viabilità principale verso mare I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Lungomare di Pegli. La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo residenziale. Nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria. Sono presenti aree sosta nelle vie limitrofe anche se la possibilità di trovare parcheggio, data la densità abitativa, risulta molto limitata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 403, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A5, Graffato NO Destinazione urbanistica: L'ubicazione dell'immobile è conforme alla normativa urbanistica

**Prezzo base d'asta: € 62.400,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, interno 3, piano 1  
L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si trova in Località Pegli e precisamente in Via Lungomare di Pegli al civ. 19. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio plurifamigliare che si affaccia sulla passeggiata a mare di Pegli . Il condominio si affaccia direttamente alla viabilità stradale I servizi primari della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Pegli che offre una pluralità di servizi lunga la sua viabilità principale verso mare I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Lungomare di Pegli. La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo residenziale. Nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria. Sono presenti aree sosta nelle vie limitrofe anche se la possibilità di trovare parcheggio, data la densità abitativa, risulta molto limitata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 315, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2, Graffato NO Destinazione urbanistica: L'edificio ha carattere storico ed agisce la tutela della D. Lvo 490/1999. L'immobile è localizzato in conformità allo strumento urbanistico attuativo.

**Prezzo base d'asta: € 199.920,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 757/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.400,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 piano 3° int. 3, interno 3, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 403, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A5, Graffato NO	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta locato in ottimo stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si trova in Località Pegli e precisamente in Via Lungomare di Pegli al civ. 19. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio a schiera che si affaccia sulla passeggiata a mare di Pegli. Il condominio si affaccia direttamente alla viabilità stradale I servizi primari della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Pegli che offre una pluralità di servizi lunga la sua viabilità principale verso mare I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Lungomare di Pegli. La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo residenziale. Nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria. Sono presenti aree sosta nelle vie limitrofe anche se la possibilità di trovare parcheggio, data la densità abitativa, risulta molto limitata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.920,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47 PIANO 1° INT. 3, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 315, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2, Graffato NO	<b>Superficie</b>	119,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ristrutturato, funzionante ed in buono stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si trova in Località Pegli e precisamente in Via Lungomare di Pegli al civ. 19. Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio plurifamigliare che si affaccia sulla passeggiata a mare di Pegli. Il condominio si affaccia direttamente alla viabilità stradale I servizi primari della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Pegli che offre una pluralità di servizi lunga la sua viabilità principale verso mare I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Lungomare di Pegli. La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo residenziale. Nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria. Sono presenti aree sosta nelle vie limitrofe anche se la possibilità di trovare parcheggio, data la densità abitativa, risulta molto limitata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI, N 19 PIANO  
3° INT. 3, INTERNO 3, PIANO 3**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a GENOVA il 12/05/2007  
Reg. gen. 186560 - Reg. part. 5216  
Quota: 1200000,00  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di banca CA.RI.GE. spa  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Interessi: € 600.000,00  
Percentuale interessi: 7,25 %  
Rogante: Notaio S. Ferrandino  
Data: 12/05/2007  
N° repertorio: 186560
- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
Iscritto a Genova il 11/05/2011  
Reg. gen. 2936 - Reg. part. 2936  
Quota: 1050000,00  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di banca CA.RI.GE. spa  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 525.000,00  
N° raccolta: 187598

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - LUNGOMARE DI PEGLI CIV. 47  
PIANO 1° INT. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a GENOVA il 12/05/2007  
Reg. gen. 186560 - Reg. part. 5216  
Quota: 1200000,00  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di banca CA.RI.GE. spa  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Interessi: € 600.000,00  
Percentuale interessi: 7,25 %  
Rogante: Notaio S. Ferrandino  
Data: 12/05/2007  
N° repertorio: 186560



- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
Iscritto a Genova il 11/05/2011  
Reg. gen. 2936 - Reg. part. 2936  
Quota: 1050000,00  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di banca CA.RI.GE. spa  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 525.000,00  
N° raccolta: 187598

