

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzolato Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## 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.....	6
Patti .....	6
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.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2019 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 15/05/2019, il sottoscritto Arch. Pizzolato Alessandra, con studio in Via Carducci 5/8 Sc. Sin - 16121 - Genova (GE), email arch.pizzolato.ge@gmail.com, PEC alessandra.pizzolato@archiworldpec.it, Tel. 010.585603, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Prà , edificio 48, interno 2, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento ad uso residenziale di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano terra del fabbricato c.n.48 di via Prà di n.3 piani fuori terra (Terra + 2) più un piano sottotetto abitabile e un piano seminterrato ad uso cantine. L'appartamento è identificato con l'int.2. Esistono anche n.2 vetrine su strada (via Prà), di cui una con accesso pedonale, contraddistinte con i cc.nn. 132 e 133 rossi. L'appartamento era utilizzato parte ad attività commerciale e parte ad abitazione.

L'appartamento si compone di n.4 vani più ingresso, cucina e bagno. Si segnala che il bagno ha accesso esterno tramite volume/tettoia che insiste su striscia di terreno su cui esiste una servitù attiva di passo pedonale.

L'appartamento è allo stato libero e in condizioni di manutenzione insufficienti.

Il fabbricato è sito nel quartiere di Prà che fa parte del Municipio VII Ponente insieme ai quartieri di Pegli e Voltri.

Trattasi di zona periferica, sita a ponente rispetto al centro di Genova, residenziale - commerciale - popolare completamente urbanizzata con presenza di attività produttive. Prà è rinomata per il suo basilico coltivato nelle serre sulle sue alture. In particolare il fabbricato dista circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Genova - Prà e 1,5 km dal casello autostradale di Genova-Prà.

La zona è molto trafficata, comunque ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e con buone possibilità di parcheggio. Il quartiere di Prà è compreso tra i quartieri di Pegli ad est e Voltri ad ovest. Trattasi tutti di quartieri residenziali popolari.

(v. allegato 4 - Google maps e stralcio PUC)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Prà , edificio 48, interno 2, piano Terra

## 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)

Come risulta dal Certificato di Residenza rilasciato in data 12/07/2019 l' esecutata risulta residente in via Imperiale c.n. 118, Comune di Soliera (Mo).

Inoltre come risulta dal Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato il 12/07/2019, l' esecutata risulta di stato libero.

(v. allegato 5 - certificato di residenza e anagrafica stato civile).

## CONFINI

---

Con riferimento alla planimetria catastale del 19/12/1985 l'appartamento ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: muro perimetrale su distacco di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, muro perimetrale su striscia di terreno di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa gravata da servitù attiva di passo sulla quale attualmente insiste una veranda in ferro a vetri, muro perimetrale su distacco di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, muro perimetrale su via Prà, atrio e vano scala, appartamento int.1 del c.n.48 di via Prà. Sotto: piano seminterrato ad uso cantine. Sopra: appartamento int. 4.

(v.allegato 2 - planimetria catastale e allegato 13 - copia stralcio planimetria catastale)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,40 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>10,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,40 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata esclusa dal conteggio la superficie relativa alla veranda/tettoia che costituisce il passaggio coperto al servizio igienico e che insiste sulla striscia di terreno di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa gravata da servitù attiva di passo. Detta veranda non risulta regolare urbanisticamente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1995 al 07/08/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 13, Part. 183, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano Terra
Dal 07/08/2001 al 05/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 13, Part. 183, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano terra
Dal 05/06/2002 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 13, Part. 183, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano Terra
Dal 02/08/2006 al 27/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 727, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 104,00 mq Rendita € 322,79 Piano Terra

La data 27/05/2019 è la data di reperimento della visura storica catastale.

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

Non sempre c'è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali. In particolare non risulta fra gli intestati la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diventata piena proprietaria a seguito di denuncia di successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 04/10/2001 la quale ha successivamente venduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/06/2002.

Si segnala inoltre che sulla visura storica la situazione degli intestati alla data 05/06/2002 è ripetuta due volte; sempre titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma con diversi diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 05/06/2002 e proprietà per 1/1 fino al 02/08/2006.

Si segnala che in data 30/11/2010 con variazione prot.n.GE0399919 per bonifica identificativo catastale la particella 183 è diventata particella 727 e successivamente in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

(v. allegato 1 - visura storica catastale).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	13	727	2	2	A4	4	5 vani	104 mq	322,79 €	terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 11/06/2019 ( v. allegato 8 - verbale sopralluogo), si precisa che la planimetria catastale in scala 1:200 del 19/12/1985 corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi con esclusione dell'indicazione del volume (veranda/tettoia) posto sul lato nord che consente l'accesso coperto e diretto dall'appartamento al locale servizio igienico. Inoltre si segnalano modeste difformità da ritenere errori grafici. Per migliore chiarezza si allega copia della planimetria catastale sulla quale è stato indicato il suddetto volume e le suddette modeste difformità interne.

( v. - allegato n.2 planimetria catastale e allegato 13 - copia stralcio planimetria catastale).

Tenuto conto che il volume/tettoia posto sul lato nord che consente l'accesso coperto al locale servizio igienico non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, la denuncia di variazione catastale potrà essere presentata solo successivamente alla regolarizzazione edilizia-urbanistica .

Gli oneri per la presentazione di una pratica DOCFA - denuncia di variazione catastale - sono da quantificarsi in:

- € 300,00 oltre oneri di legge per il professionista;
- € 50,00 tributi catastali.

## PRECISAZIONI

Come risulta dal certificato anagrafico di stato civile e dal certificato di residenza rilasciati in data 12/07/2019 dal comune di Soliera, l'esecutata risulta di stato libero e residente nel Comune di Soliera - via Imperiale n. 118.

(v. allegato 5 - certificato di residenza e certificato anagrafico di stato civile).

## PATTI

L'appartamento risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento risulta ad oggi disabitato, in stato di abbandono e in condizioni di manutenzione insufficienti.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento in oggetto fa parte del fabbricato c.n.48 di via Prà.

Non esistono cortili e posti auto condominiali.

Il fabbricato c. n. 48 di via Prà è un vecchio fabbricato risalente presumibilmente ai primi anni del '900. Si compone di n.3 piani f.t. (T+2) più un piano sottotetto e un piano seminterrato con n.8 appartamenti. Il piano seminterrato è ad uso cantine.

La struttura è in muratura portante.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La facciata su via Prà presenta una decorazione in finto bugnato per tutta l'altezza del piano terra. La copertura è a falde ricoperte con guaina bituminosa. Le persiane sono alla genovese. Lo stato di manutenzione è buono.

L'atrio di ingresso è dotato di portoncino in alluminio a vetri. Il pavimento è in marmo con pareti rivestite in marmo per un'altezza di circa m 1.60 e al di sopra rivestimento in alphaltone. Il vano scala ha pedate e alzate in ardesia e ringhiera in ferro. Lo stato di manutenzione è sufficiente. Il fabbricato è privo di ascensore.

(v. allegato 14 - documentazione fotografica)

Come precisato dall'amministratore non risulta nessun regolamento di condominio (v. allegato 10 - mail amministratore).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dai documenti esaminati e in particolare dall'atto di provenienza, risulta fra l'altro, quanto segue.

La striscia di terreno sulla quale insiste la veranda/tettoia è gravata da un diritto attivo di passo pedonale per accesso ai soli servizi igienici.

Inoltre "...la parte venditrice avrà la facoltà di rimuovere la veranda - tettoia, di chiudere la porta attualmente esistente tra la veranda-tettoia e l'area di proprietà della parte venditrice..."

(v. allegato 3 - atto di provenienza e allegato 6- ispezioni ipotecarie)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento, come detto, si compone di n. 4 vani più ingresso cucina e bagno esterno con accesso dal volume/tettoia.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti ( v. allegato 14 - fascicolo fotografico):

- porta caposcala in legno - condizione insufficiente;
- porte interne con telaio in legno parte cieche e parte a vetri - condizioni insufficienti;
- finestre a vetri con telaio in pvc e doppi vetri protette da inferriate e dotati di scuri interni in pvc - condizioni sufficienti;



- portoncino pedonale in legno cieco di accesso dalla cucina al servizio igienico esterno - condizione insufficiente;
- n.2 vetrine su strada di cui una con accesso pedonale in alluminio a vetri protette da saracinesche metalliche - condizioni buone;
- pareti intonacate e tinteggiate - condizioni sufficienti;
- soffitti intonacati e tinteggiati in parte controsoffittati in pannelli (porzione di immobile su via Prà) - condizioni insufficienti;
- pavimenti in gran parte in graniglia alla genovese - condizioni sufficienti ed in restante parte pavimento rivestito in piastrelle di ceramica - condizioni buone;
- cucina: pavimento in graniglia; pareti rivestite in piastrelle di ceramica (h:m 1,60) al di sopra intonacate e tinteggiate - condizioni insufficienti;
- servizio igienico: accesso esterno dalla cucina tramite veranda in ferro a vetri. Pavimento della veranda in graniglia; pavimento del bagno rivestito in piastrelle di ceramica e pareti rivestite in piastrelle di ceramica quasi a tutta altezza - condizioni insufficienti.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico in parte sottotraccia in parte esterno, privo di dichiarazione di conformità;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: autonoma con calderina a gas ubicata in cucina;
- impianto idrico con acqua diretta.

All'appartamento non risultano annesse porzioni di giardino e/o terrazzi, posti auto e cantine.

In generale le condizioni di manutenzione sono mediamente insufficienti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è allo stato libero, in parte arredato con presenza di materiali vari accatastati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1995 al 04/10/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/03/1995	6284	37
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	02/11/1999	32565	22294
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/10/2001 al	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			



05/06/2002		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/10/2001	35	121
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/10/2005	54817	34838
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2002 al 02/08/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Di Paolo	05/06/2002	52652	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	06/06/2002	20275	14313
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 02/08/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo di Paolo	02/08/2006	63205	23769
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	08/08/2006	41515	25272
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



L'atto di provenienza è allegato alla presente in copia stralcio.  
(v.allegato 3 - atto di provenienza)

Si precisa che le note di trascrizione della denuncia di successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono tre. La prima è la nota di trascrizione Registro Particolare n. 1787 del 30/01/1998 e le successive in rettifica rispettivamente nota di trascrizione registro particolare n. 20938 del 16/10/1999 e nota di trascrizione registro particolare n. 22294 del 02/11/1999.

In data 07/08/2001 è deceduto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a seguito di ricongiungimento di usufrutto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è diventato proprietario per la quota di 1/1.

In data 07/05/2019 risulta trascritta ai nn. 14517/10995 l' accettazione tacita di eredità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto notaio Di Paolo del 05/06/2002 rep.n.52652.

(v.allegato 6- ispezioni ipotecarie e allegato 7 - certificato ipotecario speciale)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 27/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 08/08/2006  
Reg. gen. 41516 - Reg. part. 9947  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Massimo di Paolo  
Data: 02/08/2006  
N° repertorio: 63206  
N° raccolta: 23770
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di ripiano crediti  
Iscritto a Genova il 01/04/2011  
Reg. gen. 11083 - Reg. part. 1957  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Giovanni Sacco  
Data: 29/03/2011  
N° repertorio: 63710  
N° raccolta: 12602  
Note: Si precisa che debitore non datore è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/04/2019

Reg. gen. 10184 - Reg. part. 7733

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

All'ispezione ipotecaria a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* effettuata in data 27/05/2019 sono allegare tutte le note con l'esclusione della nota relativa al verbale di pignoramento del 01/04/2019 in quanto già allegata nel fascicolo telematico.

(v. allegato 6 - ispezioni ipotecarie e allegato 7 - certificato ipotecario speciale)

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Urbanistico del Comune di Genova il cui procedimento si è concluso con D.D. n° 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, il fabbricato c.n.48 di via Prà ricade nell'Ambito AC-AR Ambito di Conservazione Antica Romana.

Il fabbricato ricade in zona vincolata con vincolo paesaggistico ai sensi D.L.42/04 e ss.mm.ii.( Valore del Paesaggio - Antica Romana - Ambito di Paesaggio Costiero ed in parte Elemento Storico Artistico).

(v. allegato 4- stralcio P.U.C.)

## 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.

IL c.n. 48 di via Prà è un vecchio fabbricato edificato presumibilmente nei primi anni del '900. Non risulta disponibile il decreto di abitabilità in quanto trattasi di fabbricato edificato prima del 1934, data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, testo unico delle leggi sanitarie.

A seguito di ricerca effettuata sul sito del Comune di Genova - servizi online SUE Edilizia - si precisa quanto segue.

Non è stato ritrovato il numero del progetto del fabbricato di via Prà c.n.48 in quanto trattasi di fabbricato ultracentenario.

In particolare per l'appartamento in oggetto in data 03/02/1986 è stata presentata una comunicazione per opere interne già realizzate ai sensi dell'art. 48 L. 45/85. Alla suddetta comunicazione è allegata solo la planimetria catastale del 19/12/1985 che corrisponde alla planimetria catastale recuperata in data 27/05/2019 dalla sottoscritta in quanto ultima planimetria depositata.

E' emersa inoltre l'esistenza della domanda di condono prot.n.16553/1985 avente come richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvata con prov. n. S 31098 in data 06/09/2000. A seguito di accesso agli atti in data 04/06/2019 presso l'Ufficio Visura Condoni del Comune di Genova, è stato verificato che la suddetta domanda ha per oggetto altro immobile dello stesso fabbricato.



## **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'unico documento di riferimento è la planimetria catastale datata 19/12/1985 che, come già detto, corrisponde sostanzialmente allo stato attuale con esclusione dell'indicazione del volume (veranda/tettoia) posto sul lato nord che consente l'accesso coperto e diretto dall'appartamento al locale servizio igienico. Inoltre si segnalano modeste difformità da ritenere errori grafici. Per migliore chiarezza si allega copia della planimetria catastale sulla quale è stato indicato il suddetto volume e le suddette modeste difformità interne.

(v. allegato n.2 planimetria catastale e allegato 13 - copia stralcio planimetria catastale).

Sulla base delle informazioni assunte dagli uffici comunali competenti, si precisa quanto segue.

Tenuto conto che il fabbricato ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico il volume ad uso veranda/tettoia non è sanabile. Peraltro tenuto conto che trattasi di un vecchio volume edificato prima del 1967, lo stesso potrebbe essere sanabile, previa presentazione di un progetto di mantenimento da sottoporre alla valutazione dei pubblici uffici, a seguito del pagamento di una sanzione pari ad € 5.164,00 allegando il nulla osta del proprietario delle striscia di terreno su cui insiste detto volume. Alla suddetta sanzione dovranno essere aggiunte le spese del professionista pari a circa € 1.500,00 più oneri di legge.

Altra possibilità potrebbe essere quella di demolire il volume e rivedere il collegamento con il servizio igienico, preferibilmente diretto dall'interno dell'appartamento con idonea progettazione.

In questo caso le spese per la redazione di un progetto di opere interne sono pari indicativamente ad € 1.000,00 oltre oneri di legge per il professionista ed € 32,80 di tariffa istruttoria.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta n. 32040 del 14/09/2019 con validità decennale.

(v. allegato 15 - APE con ricevuta)

L'impianto elettrico di riscaldamento e acqua calda sanitaria non sono a norma e risultano privi delle dichiarazioni di conformità.

---

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.100,00

Dalle informazioni fornite dall' amministratore risulta quanto segue.

Il debito a carico dell'appartamento derivante dal consuntivo 2018 è pari ad € 616,06.

Al momento non sono state deliberate spese straordinarie e non risulta in vigore nessun regolamento di condominio.

(v. allegato 10 - mail amministratore - consuntivo 2018 e preventivo 2019).

---

## 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 Prà , edificio 48, interno 2, piano Terra  
Trattasi di appartamento ad uso residenziale di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano terra del fabbricato c.n.48 di via Prà di n.3 piani fuori terra (Terra + 2) più un piano sottotetto abitabile e un piano seminterrato ad uso cantine. L'appartamento è identificato con l'int.2. Esistono anche n.2 vetrine su strada (via Prà), di cui una con accesso pedonale, contraddistinte con i cc.nn. 132 e 133 rossi. L'appartamento era utilizzato parte ad attività commerciale e parte ad abitazione. L'appartamento si compone di n.4 vani più ingresso, cucina e bagno. Si segnala che il bagno ha accesso esterno tramite volume/tettoia che insiste su striscia di terreno su cui esiste una servitù attiva di passo pedonale. L'appartamento è allo stato libero e in condizioni di manutenzione insufficienti. Il fabbricato è sito nel quartiere di Prà che fa parte del Municipio VII Ponente insieme ai quartieri di Pegli e Voltri. Trattasi di zona periferica, sita a ponente rispetto al centro di Genova, residenziale - commerciale - popolare completamente urbanizzata con presenza di attività produttive. Prà è rinomata per il suo basilico coltivato nelle serre sulle sue alture. In particolare il fabbricato dista circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Genova - Prà e 1,5 km dal casello autostradale di Genova-Prà. La zona è molto trafficata, comunque ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e con buone possibilità di parcheggio. Il quartiere di Prà è compreso tra i quartieri di Pegli ad est e Voltri ad ovest. Trattasi tutti di quartieri residenziali popolari. (v. allegato 4 - Google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 727, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 72.380,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi



caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto inoltre dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione nonché della data di costruzione di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq. di superficie commerciale costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei dati espressi dalla banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché dalla banca dati dei valori espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. per la zona di Prà (v. allegati 11 e 12).

-OMI - abitazioni di tipo economico - 2 semestre 2018 - zona Prà centro storico - da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di € 1.450,00/mq;

-OMI - abitazioni di tipo economico - 2 semestre 2018 - zona Prà Palmaro - da un minimo di € 900,00/mq ad un massimo di € 1.300,00/mq;

-Osservatorio F.I.A.I.P per immobili da ristrutturare - anno 2018: da un minimo di € 900,00/mq a un massimo di € 1.250,00/mq.

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli di mercato forniti da agenzie di mediazione immobiliari per immobili analoghi in zona, tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato e delle buone possibilità di parcheggio, dell'insufficiente stato di manutenzione e del fatto che è ubicato al piano terra, in considerazione dell'attuale congiuntura economica e dell'ampia offerta di immobili in zona, si ritiene di applicare il valore di € 700,00/mq di superficie lorda convenzionale di appartamento considerato libero:

mq 103,40 x € 700,00/mq = € 72.380,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Prà , edificio 48, interno 2, piano Terra	103,40 mq	700,00 €/mq	€ 72.380,00	100,00%	€ 72.380,00
				Valore di stima:	€ 72.380,00

Valore di stima: € 72.380,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Irregolarità urbanistico-edilizia ed assenza vizi ed evizione	25,00	%

**Valore finale di stima:** € 54.285,00, ossia € 54.000,00 in c.t.



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 17/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pizzolato Alessandra

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - google maps e stralcio tav PUC
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificato di residenza e certificato anagrafico di stato civile
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificato ipotecario speciale
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 9 Altri allegati - art.48 L 47/85 del 03/02/1986
- ✓ N° 10 Altri allegati - mail amministratore
- ✓ N° 11 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - dati FIAIP
- ✓ N° 13 Altri allegati - copia stralcio planimetria catastale
- ✓ N° 14 Foto - allegato fotografico
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 16 Altri allegati - perizia versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Prà , edificio 48, interno 2, piano Terra  
Trattasi di appartamento ad uso residenziale di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano terra del fabbricato c.n.48 di via Prà di n.3 piani fuori terra (Terra + 2) più un piano sottotetto abitabile e un piano seminterrato ad uso cantine. L'appartamento è identificato con l'int.2. Esistono anche n.2 vetrine su strada (via Prà), di cui una con accesso pedonale, contraddistinte con i cc.nn. 132 e 133 rossi. L'appartamento era utilizzato parte ad attività commerciale e parte ad abitazione. L'appartamento si compone di n.4 vani più ingresso, cucina e bagno. Si segnala che il bagno ha accesso esterno tramite volume/tettoia che insiste su striscia di terreno su cui esiste una servitù attiva di passo pedonale. L'appartamento è allo stato libero e in condizioni di manutenzione insufficienti. Il fabbricato è sito nel quartiere di Prà che fa parte del Municipio VII Ponente insieme ai quartieri di Pegli e Voltri. Trattasi di zona periferica, sita a ponente rispetto al centro di Genova, residenziale - commerciale - popolare completamente urbanizzata con presenza di attività produttive. Prà è rinomata per il suo basilico coltivato nelle serre sulle sue alture. In particolare il fabbricato dista circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Genova - Prà e 1,5 km dal casello autostradale di Genova-Prà. La zona è molto trafficata, comunque ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e con buone possibilità di parcheggio. Il quartiere di Prà è compreso tra i quartieri di Pegli ad est e Voltri ad ovest. Trattasi tutti di quartieri residenziali popolari. (v. allegato 4 - Google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 727, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico del Comune di Genova il cui procedimento si è concluso con D.D. n° 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, il fabbricato c.n.48 di via Prà ricade nell'Ambito AC-AR Ambito di Conservazione Antica Romana. Il fabbricato ricade in zona vincolata con vincolo paesaggistico ai sensi D.L.42/04 e ss.mm.ii.( Valore del Paesaggio - Antica Romana - Ambito di Paesaggio costiero ed in parte Elemento Storico Artistico). (v. allegato 4- stralcio P.U.C.)

**Prezzo base d'asta: € 54.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Prà , edificio 48, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 727, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	103,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta ad oggi disabitato, in stato di abbandono e in condizioni di manutenzione insufficienti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di appartamento ad uso residenziale di proprietà della sig.ra **** Omissis **** sito al piano terra del fabbricato c.n.48 di via Prà di n.3 piani fuori terra (Terra + 2) più un piano sottotetto abitabile e un piano seminterrato ad uso cantine. L'appartamento è identificato con l'int.2. Esistono anche n.2 vetrine su strada (via Prà), di cui una con accesso pedonale, contraddistinte con i cc.nn. 132 e 133 rossi. L'appartamento era utilizzato parte ad attività commerciale e parte ad abitazione. L'appartamento si compone di n.4 vani più ingresso, cucina e bagno. Si segnala che il bagno ha accesso esterno tramite volume/tettoia che insiste su striscia di terreno su cui esiste una servitù attiva di passo pedonale. L'appartamento è allo stato libero e in condizioni di manutenzione insufficienti. Il fabbricato è sito nel quartiere di Prà che fa parte del Municipio VII Ponente insieme ai quartieri di Pegli e Voltri. Trattasi di zona periferica, sita a ponente rispetto al centro di Genova, residenziale - commerciale - popolare completamente urbanizzata con presenza di attività produttive. Prà è rinomata per il suo basilico coltivato nelle serre sulle sue alture. In particolare il fabbricato dista circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Genova - Prà e 1,5 km dal casello autostradale di Genova-Prà. La zona è molto trafficata, comunque ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e con buone possibilità di parcheggio. Il quartiere di Prà è compreso tra i quartieri di Pegli ad est e Voltri ad ovest. Trattasi tutti di quartieri residenziali popolari. (v. allegato 4 - Google maps e stralcio PUC)</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/04/2019

Reg. gen. 10184 - Reg. part. 7733

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

