TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parodi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 835/2018 del R.G.E.

promossa da

contro

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 835/2018 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico** 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

INCARICO

All'udienza del 26/03/2019, il sottoscritto Arch. Parodi Luca, con studio in Via Filippo Casoni, 5/21 Sc.D - 16143 - Genova (GE), email architetto_parodi@libero.it, PEC luca.parodi2@archiworldpec.it, Tel. 340 7118697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2019 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 Pegli 21 rosso, edificio civ. 27, piano terra

DESCRIZIONE

Il bene è ubicato nel Comune di Genova in Via Pegli 21r. Si tratta di un locale a piano terra facente parte del fabbricato di Via Pegli civico 27. La zona in cui l'immobile è situato è la fascia litorale di ponente che affaccia direttamente sul mare. L'accesso all'unità immobiliare è dalla strada litorale, Via Pegli (Via Aurelia), la quale in questo tratto è dotata di parcheggi pubblici sulla fascia lato monte;i parcheggi terminano in prossimità di Salita Rapalli, a circa 50 metri dall'immobile. Nello specifico i palazzi sulla fascia litorale conservano il loro valore per la visuale e per la vicinanza alla passeggiata a mare.
Il piano terra della palazzata che conclude Via Pegli, che va dal civico 27 al civico 33 è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di vario tipo. La zona è ben servita dai trasporti pubblici; la fermata degli autobus è a circa 200 metri dall'immobile e la stazione ferroviaria a meno di 1 km.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/05/2019.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pegli 21 rosso, edificio civ. 27, 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

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

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

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti dirit

-

Il Sigı

CONFINI

A Nord con distacco condominiale e muraglione
A Est con altra unità immobiliare
A Sud con Via Pegli
A Ovest con unità immobiliare civico 23r

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	42,50 mq	55,65 mq	1,00	55,65 mq	3,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	55,65 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	55,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/11/1999** al **10/03/2006**		Catasto **Fabbricati** Fg. 44, Part. 169 Categoria C1 Piano T
Dal **10/03/2006** al **06/03/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 44, Part. 169 Categoria A4 Piano T
Dal **06/03/2012** al **30/05/2019**		Catasto **Fabbricati** Fg. 44, Part. 169 Categoria A3

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

		Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	44	169	19		A3		2,5	47 mq	384,61 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	169									

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare.

PATTI

Non è presente alcun patto stipulato dall'esecutato relativo a convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, risalente agli anni '30 circa si presenta in discreto stato di conservazione; la copertura a falde in abbadini di ardesia, da informazioni raccolte presso l'amministrazione, è stata oggetto di manutenzione straordinaria negli ultimi dieci anni.

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

PARTI COMUNI

Il fabbricato non è dotato di pertinenze e accessori e di conseguenza anche l'unità immobiliare civ. 21 rosso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è una tipologia a blocco costituito da sei piani fuori terra con orientamento dei prospetti principali Nord-Sud.
Data l'epoca di realizzazione dell'edificio la struttura portante verticale è in muratura di pietra, le fondazioni sono presumibilmente di tipo discontinuo e i solai in legno. La copertura del fabbricato è a falde con rivestimento in abbadini di ardesia e si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti presentano rivestimento in intonaco tinteggiato e sono lineari senza nessun pregio architettonico, con zoccolatura in intonaco strollato nelle parti di facciata a contatto con il terreno.
L'appartamento, posto al piano terra, ha accesso separato da quello condominiale, trattandosi di un negozio convertito in residenza.
Il portone di ingresso all'unità immobiliare è in pvc rivestito simil legno, dotato di specchiature in doppio vetro; inoltre è ancora presente la serranda a filo della muratura esterna.
Internamente l'immobile si presenta fatiscente ed in fase di completamento delle opere condonate e pertanto privo di finiture.
Il rivestimento a pavimento non è presente e allo stato attuale è costituito dal solo tavolato posato su muretti a costituire l'intercapedine di distacco dal terreno.
Le pareti sono ovunque in pietra faccia a vista e non vi è altro rivestimento a parete. Il soffitto è a vista (solaio in legno) e presenta travi in ferro alloggiate nella muratura, di rinforzo del solaio soprastante.
Non sono presenti serramenti interni del tipo porte; è presenta una finestra sul fondo del locale, in pvc, senza taglio termico, con persiana alla "genovese", posta ad un'altezza di circa 120 cm. da terra.
L'unità immobiliare è dotata di canna fumaria. A livello impiantistico l'immobile è privo di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento. L'immobile è allacciato alla rete idrica condominiale, acque bianche e nere, e dotato di w.c.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati stipulati a nome dell'esecutato contratti di affitto o di comodato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/11/1999** al **10/03/2006**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			19/11/1999	8918	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova		10765.1	2000
Dal **10/03/2006** al **06/03/2012**	a	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			10/03/2006	13346	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova		7814.1	
Dal **06/03/2012** al **23/05/2019**	o	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
				71088	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			03/04/2012	9954	7836
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova		7836.1	

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 risulta attualmente invariata.

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 03/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 05/03/2019
  Reg. gen. 6918 - Reg. part. 5226

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consistente nell'atto esecutivo o cautelare, nella fattispecie verbale di pignoramento, attualmente risulta essere di € 3.169,20 con interessi maturandi, costo di notifica, imposta di registro e successive occorrende.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento alla normativa urbanistica vigente l'immobile ricade nelle seguenti zone:
- PUC 2015 zona AC – US ambito di conservazione;
- PTCP assetto insediativo ambito 53B, SU struttura urbana qualificata.
- Immobile ricompreso in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, bellezza d'insieme, del tipo area di notevole interesse pubblico.
- Area non sottoposta a vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria per il mantenimento di opere abusive in Via Pegli 21 r, consistenti in cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione. Il provvedimento relativo è il n.5018 rilasciato in daa 26/01/2012.
L'immobile è stato oggetto di altre pratiche edilizie nel seguito elencate, presentate in anni precedenti all'autorizzazione in sanatoria ottenuta nel 2012 (richiesta in data 09/12/2004). e riguardanti

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

principalmente opere interne, richieste ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85. Le procedure esistenti sono le seguenti:
- pratica edilizia n. 557/87 i, per opere interne richieste ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85
- pratica edilizia n. 4558/1996 ri i per opere di manutenzione straordinaria ottenute con procedura D.I.A (denunciadi inizio attività)
- pratica edilizia n. 371/2000 richiede per opere interne richieste ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il provvedimento autorizzativo in sanatoria nonostante le opere siano in fase di ultimazione, soprattutto per quanto riguarda la formazione del locale igienico sanitario e la parte impiantistica nella sua totalità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 295,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 795,23

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.800,00

In merito alle spese straordinarie già deliberate si specifica che alla data del 04/04/2019 si ipotizza un intervento di sigillatura sui prospetti Sud ed Est e vengono richiesti preventivi da parte di imprese edili.
In data 16/04/2019 sono deliberate le opere di manutenzione straordinaria di cui sopra per un importo di € 950,00 al giorno per circa quattro giorni e di € 3.000,00 per la formazione del cantiere

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

oltre a oneri di occupazione suolo pubblico, il tutto al netto dell'IVA di legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pegli 21 rosso, edificio civ. 27, piano terra
  Il bene è ubicato nel Comune di Genova in Via Pegli 21r. Si tratta di un locale a piano terra facente parte del fabbricato di Via Pegli civico 27. La zona in cui l'immobile è situato è la fascia litorale di ponente che affaccia direttamente sul mare. L'accesso all'unità immobiliare è dalla strada litorale, Via Pegli (Via Aurelia), la quale in questo tratto è dotata di parcheggi pubblici sulla fascia lato monte;i parcheggi terminano in prossimità di Salita Rapalli, a circa 50 metri dall'immobile. Nello specifico i palazzi sulla fascia litorale conservano il loro valore per la visuale e per la vicinanza alla passeggiata a mare. Il piano terra della palazzata che conclude Via Pegli, che va dal civico 27 al civico 33 è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di vario tipo. La zona è ben servita dai trasporti pubblici; la fermata degli autobus è a circa 200 metri dall'immobile e la stazione ferroviaria a meno di 1 km.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 169, Sub. 19, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 169
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.746,00
  Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti quali: stato di conservazione generale, finiture interne ed esterne del fabbricato e del singolo immobile, accessori, impianti, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, servizi ecc.
  Sarà utilizzato il metodo del più probabile valore di mercato.
  Tenuto conto di quanto descritto in precedenza e valutato il mercato immobiliare della zona, tenute altresì presenti le quotazioni OMI, le quali considerano per la zona in esame una fascia di valori compresa tra €/mq. 1.400,00 e €/mq. 2.050,00 (tipologia prevalente di abitazioni economiche e stato di manutenzione normale);valutate le caratteristiche estrinseche del bene, lo stato del fabbricato dal punto di vista manutentivo e le condizioni globali dell'immobile, lo scrivente ritiene di utilizzare il valore OMI minimo diminuito percentualmente del 40%, utilizzando il valore di €/mq.
  840,00. Il valore stimato è quindi pari a € 46.746,00.
  Quale ulteriore verifica lo scrivente ha proceduto ad un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che vendono appartamenti nella stessa zona e con simili caratteristiche di superfici e dotazioni, verificando che il prezzo a mq. risulta essere mediamente di € 945,00 circa.Si ritiene che il valore assegnato di €/mq 840,00 possa essere adeguato per l'immobile esaminato.
  Si applica comunque una riduzione forfettaria del 10% per assenza della garanzia di vizi e incentivo all'acquisto, ottenendo un valore di stima dell'immobile pari a € 42.071,40= € 42.070,00

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Pegli 21 rosso, edificio civ. 27, piano terra	55,65 mq	840,00 €/mq	€ 46.746,00	100,00%	€ 46.746,00
				Valore di stima:	€ 46.746,00

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 21/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parodi Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 - Raccomandate; Certificato di Residenza; Stato Civile; Visura Storica Catastale; Ispezione Potecaria; Estratto Mappa Catastale; Visura Planimetrica Attuale; Planimetria Stato di Fatto; Visura Condono; Atto di Compravendita; Attestazione di Prestazione Energetica; Certificazione di Destinazione Urbanistica; Tabella Valori OMI Secondo Semestre 2018. (Aggiornamento al 21/06/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 2 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 21/06/2019)

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pegli 21 rosso, edificio civ. 27, piano terra
  Il bene è ubicato nel Comune di Genova in Via Pegli 21r. Si tratta di un locale a piano terra facente parte del fabbricato di Via Pegli civico 27. La zona in cui l'immobile è situato è la fascia litorale di ponente che affaccia direttamente sul mare. L'accesso all'unità immobiliare è dalla strada litorale, Via Pegli (Via Aurelia), la quale in questo tratto è dotata di parcheggi pubblici sulla fascia lato monte;i parcheggi terminano in prossimità di Salita Rapalli, a circa 50 metri dall'immobile. Nello specifico i palazzi sulla fascia litorale conservano il loro valore per la visuale e per la vicinanza alla passeggiata a mare. Il piano terra della palazzata che conclude Via Pegli, che va dal civico 27 al civico 33 è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di vario tipo. La zona è ben servita dai trasporti pubblici; la fermata degli autobus è a circa 200 metri dall'immobile e la stazione ferroviaria a meno di 1 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 169, Sub. 19, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 169
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Con riferimento alla normativa urbanistica vigente l'immobile ricade nelle seguenti zone: - PUC 2015 zona AC – US ambito di conservazione; - PTCP assetto insediativo ambito 53B, SU struttura urbana qualificata. - Immobile ricompreso in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, bellezza d'insieme, del tipo area di notevole interesse pubblico. - Area non sottoposta a vincolo idrogeologico.

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 835/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Pegli 21 rosso, edificio civ. 27, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 169, Sub. 19, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 169	**Superficie**	55,65 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, risalente agli anni '30 circa si presenta in discreto stato di conservazione; la copertura a falde in abbadini di ardesia, da informazioni raccolte presso l'amministrazione, è stata oggetto di manutenzione straordinaria negli ultimi dieci anni.		
Descrizione:	Il bene è ubicato nel Comune di Genova in Via Pegli 21r. Si tratta di un locale a piano terra facente parte del fabbricato di Via Pegli civico 27. La zona in cui l'immobile è situato è la fascia litorale di ponente che affaccia direttamente sul mare. L'accesso all'unità immobiliare è dalla strada litorale, Via Pegli (Via Aurelia), la quale in questo tratto è dotata di parcheggi pubblici sulla fascia lato monte;i parcheggi terminano in prossimità di Salita Rapalli, a circa 50 metri dall'immobile. Nello specifico i palazzi sulla fascia litorale conservano il loro valore per la visuale e per la vicinanza alla passeggiata a mare. Il piano terra della palazzata che conclude Via Pegli, che va dal civico 27 al civico 33 è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di vario tipo. La zona è ben servita dai trasporti pubblici; la fermata degli autobus è a circa 200 metri dall'immobile e la stazione ferroviaria a meno di 1 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 05/03/2019
  Reg. gen. 6918 - Reg. part. 5226

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b1f31fcca81f98a235d1c56529f9cbb