

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	9
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	17
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 260.884,40	27

All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Serra, 4 int.6 - 16122 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5 (Coord. Geografiche: Lat. 44.4031250001859; Long. 8.664229386370465)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara, interno 60, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano quinto e disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Arenzano (GE), in Via Pecorara civ. 7, zona collinare a prevalente carattere residenziale.

Il fabbricato, costruito negli anni '60, si trova a nord rispetto al casello autostradale di Arenzano, dista circa un chilometro dallo stesso e circa 500 metri dall'Ospedale La Colletta di Arenzano. La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico e dista circa due chilometri dalla passeggiata lungomare di Arenzano e dalla Villa e Parco Comunale Sauli Pallavicino.

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da ingresso, tre camere, cucina, un servizio igienico, un ripostiglio ed un balcone che corre lungo il lato esposto a sud. Esposizione prevalente sud e ovest. L'immobile è dotato di un box di pertinenza situato al piano terra del fabbricato.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA, INTERNO 60, PIANO T

Trattasi di box annesso all'appartamento, sito al piano terra del fabbricato, distinto con il n. 60, della consistenza catastale di mq 12,00, confinante con altri box e accessibile da Via C. Festa. Il box è raggiungibile



internamente tramite ascensore.

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 Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

Dall'ispezione eseguita dalla scrivente in data 24/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate risultano sull'immobile un'iscrizione del 04.04.2017_RP1816_RG10778, ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Equitalia servizi di riscossione SpA, contro **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, e due trascrizioni eseguite dopo la data di pignoramento dell'immobile, trascrizione del 09/03/2024_RG9364_RP7402 e del 09/03/2024_RG9365_RP7403 per accettazione espressa di eredità, a favore di **** Omissis ****, debitore esecutato, e **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, allegate alla presente perizia.

La scrivente ha reperito la visura storica e le planimetria catastale dell'immobile, entrambe allegare alla perizia di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

Dall'ispezione eseguita dalla scrivente in data 24/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate risultano sull'immobile un'iscrizione del 04.04.2017_RP1816_RG10778, ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Equitalia servizi di riscossione SpA, contro **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, e due trascrizioni eseguite dopo la data di pignoramento dell'immobile, trascrizione del 09/03/2024_RG9364_RP7402 e del 09/03/2024_RG9365_RP7403 per accettazione espressa di eredità, a favore di **** Omissis ****, debitore esecutato, e **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, allegate alla presente perizia.

La scrivente ha reperito la visura storica e le planimetria catastale dell'immobile, entrambe allegare alla perizia di stima.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

L'unità immobiliare confina:

nord: altra unità immobiliare, vano scale

est: altra unità immobiliare

sud: muri esterni, distacco condominiale

ovest: muri esterni, Via C. Festa

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

L'immobile confina:

Nord: corsello autorimessa

Est: altra unità immobiliare

Sud: Via C. Festa

Ovest: altra unità immobiliare

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,50 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	3,00 m	5
Balcone coperto	29,00 mq	29,00 mq	0,30	8,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,20 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 03/04/1995 al 06/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 323, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 06/04/2002 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 323, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 07/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 937,37
Dal 09/11/2015 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 937,37 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1995 al 06/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 323, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 06/04/2002 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 323, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 07/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 937,37
Dal 09/11/2015 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 937,37 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1248	33		A3	3	5,5	125 mq	937,37 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano alcune difformità relative alla dimensione e al posizionamento di alcuni serramenti esterni. Le difformità riscontrate risultano sanabili con regolarizzazione e successiva variazione catastale.

Si fa presente che nella visura catastale sono ancora presenti tre proprietari. La Sig.ra **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, è deceduta a Genova il **** Omissis ****, lasciando a succedere i due figli (dichiarazione di successione registrata a Genova 2 il **** Omissis **** al n. **** Omissis ****) **** Omissis **** e **** Omissis ****, debitore esecutato. In data 12/03/2024 i Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, a rogito del Notaio **** Omissis ****, accettavano l'eredità. Non risulta essere stata presentata la domanda di voltura catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA, INTERNO 60, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1248	6		C6	1	12	12 mq	128,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'interno del box in fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un soppalco non autorizzato con struttura in ferro e tavolato in legno. Per la regolarizzazione è necessaria la demolizione del soppalco.

ASTE GIUDIZIARIE®

Si fa presente che nella visura catastale sono ancora presenti tre proprietari. La Sig.ra **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, è deceduta a Genova il **** Omissis ****, lasciando a succedere i due figli (dichiarazione di successione registrata a Genova 2 il **** Omissis **** al n. **** Omissis ****) **** Omissis **** e **** Omissis ****, debitore esecutato. In data 12/03/2024 i Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, a rogito del Notaio **** Omissis ****, accettavano l'eredità. Non risulta essere stata presentata la domanda di voltura catastale.

ASTE GIUDIZIARIE®

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

L'immobile al momento del sopralluogo , si trovava in normale stato di conservazione.

Le facciate dell'edificio, ad un esame visivo, si trovano in buono stato di manutenzione, il vano scale necessita di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo , si trovava in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "Viale degli Ulivi" composto da 5 fabbricati - rispettivamente indicati con le lettere A - B - C - D - E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "Viale degli Ulivi" composto di n. 5 fabbricati - rispettivamente indicati con le lettere A - B - C - D - E.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

Esposizione: sud-ovest e sud-est

Altezza interna utile: 3,00 m

Strutture portanti verticali: in cemento armato

Copertura: piana

Manto di copertura: non rilevabile in fase di sopralluogo.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in graniglia di marmo

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, finestre in legno, portoncino caposcala in legno non blindato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico risulta essere sottotraccia a 220 V, sono presenti i radiatori. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico nel bagno, non è presente l'impianto del gas, vengono utilizzate le bombole. L'impianto di climatizzazione è assente.

E' presente un box di pertinenza al piano terra del fabbricato accessibile da Via C. Festa

Dotazioni condominiali: impianto citofonico e antenna televisiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

Esposizione: est

Altezza interna utile: 3,28 m circa

Strutture portanti verticali: in cemento armato

Pareti esterne ed interne: pareti interne intonacate e tinteggiate, pareti esterne rivestite in lastre tipo travertino

Pavimentazione interna: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

**** Omissis ****, debitore esecutato, risulta cancellato per irreperibilità ad accertamento dal 18/06/2020.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arenzano in Via Pecorara 7 int. 14 risulta iscritto il seguente nucleo familiare:

**** Omissis ****

nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****

cancellato il 18-06-2020 CANC. IRREP. ACCERT.

**** Omissis ****

nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****

**** Omissis ****

nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****

**** Omissis ****

nato il **** Omissis **** a GENOVA (GE)##

Il box è utilizzato dal comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1995 al 06/04/2002	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Siri	03/04/1995	66511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2002 al 27/05/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	06/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	10/09/2023	10	213
Dal 27/05/2012 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	16/11/2012	3416	9990
Dal 12/03/2024 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo D'Amore	12/03/2024	16.916	12.840
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/03/2024	9365	7403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Successivamente al pignoramento è stato depositato il seguente atto allegato alla perizia di stima:

Accettazione di eredità Rep. n. 16.916, Racc. n. 12.840, Notaio D'Amore Filippo, registrato a Genova il 18/03/2024, trascritto a Genova in data 19/03/2024, in particolare:

Trascrizione del 19/03/2024_RG9364_RP7402, atto per causa di morte per accettazione espressa di eredità, a favore di **** Omissis ****, debitore esecutato, e **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, contro **** Omissis ****.

Trascrizione del 09/03/2024_RG9365_RP7403, atto per causa di morte per accettazione espressa di eredità, a favore di **** Omissis ****, debitore esecutato, e **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, contro **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

Periodo		Proprietà		Atti	
Dal 03/04/1995 al 06/04/2002		**** Omissis ****		Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Siri	03/04/1995	66511	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2002 al 27/05/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	06/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	10/09/2023	10	213
Dal 27/05/2012 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	16/11/2012	3416	9990
Dal 12/03/2024 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo D'Amore	12/03/2024	16.916	12.840
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/03/2024	9365	7403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Successivamente al pignoramento è stato depositato il seguente atto allegato alla perizia di stima:

Accettazione di eredità Rep. n. 16.916, Racc. n. 12.840, Notaio D'Amore Filippo, registrato a Genova il 18/03/2024, trascritto a Genova in data 19/03/2024, in particolare:

Trascrizione del 19/03/2024_RG9364_RP7402, atto per causa di morte per accettazione espressa di eredità, a favore di **** Omissis ****, debitore esecutato, e **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, contro **** Omissis ****.

Trascrizione del 09/03/2024_RG9365_RP7403, atto per causa di morte per accettazione espressa di eredità, a favore di **** Omissis ****, debitore esecutato, e **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, contro **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 26/01/2006
Reg. gen. 4814 - Reg. part. 748
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Napoli il 09/06/2007
Reg. gen. 24970 - Reg. part. 6958
Importo: € 21.227,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Risulta cancellazione totale con annotazione n. 1075 del 04/04/2023 annotazione n. 1075 del 04/04/2023.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Savona il 24/11/2009
Reg. gen. 38028 - Reg. part. 7903
Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Milano il 25/03/2016

Reg. gen. 8290 - Reg. part. 1310

Importo: € 73.627,52

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Savona il 25/11/2019

Reg. gen. 38487 - Reg. part. 5842

Importo: € 2.052,69

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna

Iscritto a Genova il 02/03/2021

Reg. gen. 7017 - Reg. part. 960

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Assegnazione a socio di cooperativa**

Trascritto a Genova il 21/04/1995

Reg. gen. 9918 - Reg. part. 6701

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 06/03/2023

Reg. gen. 7235 - Reg. part. 5694

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Genova il 19/05/2009

Reg. gen. 15622 - Reg. part. 1861

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate risulta sull'immobile le seguente formalità non presente nel certificato ipotecario presente all'interno del fascicolo:

Iscrizione del 04/04/2017 Reg. Gen. 10778 - Reg. Part. 1816

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e addebito esecutivo, importo 86.447,32

A FAVORE di Equitalia Servizi di Riscossione SpA

CONTRO **** Omissis ****, comproprietario non esecutato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 26/01/2006
Reg. gen. 4814 - Reg. part. 748
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Napoli il 09/06/2007
Reg. gen. 24970 - Reg. part. 6958
Importo: € 21.227,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Risulta cancellazione totale con annotazione n. 1075 del 04/04/2023 annotazione n. 1075 del 04/04/2023.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Savona il 24/11/2009
Reg. gen. 38028 - Reg. part. 7903
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Milano il 25/03/2016
Reg. gen. 8290 - Reg. part. 1310
Importo: € 73.627,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Savona il 25/11/2019

Reg. gen. 38487 - Reg. part. 5842

Importo: € 2.052,69

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna

Iscritto a Genova il 02/03/2021

Reg. gen. 7017 - Reg. part. 960

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Assegnazione a socio di cooperativa**

Trascritto a Genova il 21/04/1995

Reg. gen. 9918 - Reg. part. 6701

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Genova il 06/03/2023

Reg. gen. 7235 - Reg. part. 5694

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Genova il 19/05/2009

Reg. gen. 15622 - Reg. part. 1861

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate risulta sull'immobile le seguente formalità non presente nel certificato ipotecario presente all'interno del fascicolo:

Iscrizione del 04/04/2017 Reg. Gen. 10778 - Reg. Part. 1816

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e addebito esecutivo, importo 86.447,32

A FAVORE di Equitalia Servizi di Riscossione SpA

CONTRO **** Omissis ****, comproprietario non esecutato

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

L'immobile si trova all'interno dell'area 5R - Ambito di riqualificazione e di conservazione - del PUC del Comune di Arenzano; è sottoposto parzialmente a vincolo paesaggistico secondo l'art. 142 del D. lgs. 42/2004.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

L'immobile si trova all'interno dell'area 5R - Ambito di riqualificazione e di conservazione - del PUC del Comune di Arenzano; è sottoposto parzialmente a vincolo paesaggistico secondo l'art. 142 del D. lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'immobile è stata approvata con provv. n. 6519 del 03/12/1963 rilasciato dal Comune di Arenzano e successiva variante approvata con prot. n. 615/90 del 16/03/1964. L'abitabilità è stata rilasciata con provv. n. 20 del 16/07/1969.

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.

Tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, il ripostiglio che nel progetto risultava adiacente l'ingresso, è stato realizzato lungo il corridoio



- la dimensione ed il posizionamento di alcuni serramenti esterni non coincidono con quanto indicato a progetto;
- il balcone ha dimensioni maggiori rispetto a quelle autorizzate.

Da un primo confronto con gli uffici tecnici comunali le difformità riscontrate risultano sanabili secondo quanto previsto dall'art. 48, comma 5, della L.R. 16/2008 in quanto, trattandosi di edificio parzialmente vincolato ai sensi dell'art. 142 del d. lgs. 42/2004, si ritiene opportuno avvalersi della posizione più restrittiva a tutela della legittimità del titolo di sanatoria. Il Comune impone il pagamento di una sanzione pari alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

A tali costi, non determinabili a priori, si dovrà aggiungere l'onorario professionale del tecnico che presenterà le pratiche della sanatoria e della variazione catastale che si attestano all'incirca sui 2.000,00 €.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi.

La scrivente precisa che, quanto contenuto nella presente relazione, è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi e previsionali, anche per quanto concerne gli importi economici, in via prudenziale al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Effettuate le consultazioni presso gli uffici competenti, spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Inoltre per quanto riguarda la dichiarazione di conformità degli impianti si precisa che la dichiarazione di rispondenza degli impianti alla vigente normativa potrà essere rilasciata, ai sensi della rt.7 comma 6 del D.M. 37/2008, da professionista avente specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico ed esercitante la professione da almeno cinque anni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'immobile è stata approvata con provv. n. 6519 del 03/12/1963 rilasciato dal Comune di Arenzano e successiva variante approvata con prot. n. 615/90 del 16/03/1964. L'abitabilità è stata rilasciata con provv. n. 20 del 16/07/1969.

In fase di sopralluogo all'interno del box è stata rilevata la presenza di un soppalco non autorizzato con struttura in ferro e tavolato in legno. Per la regolarizzazione è necessaria la demolizione dello stesso. Si prevede un costo pari a circa 1500,00€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA 7, INTERNO 14, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.402,33

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 779,97

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.100,00

Per quanto riguarda le spese si riporta quanto comunicato dall'amministratore di condominio:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (spese condominiali ordinarie annuali):

- appartamento interno 14 preventivo gestione 1/05/2024 - 30/04/2025 = € 1.402,33
- box n° 40 N preventivo gestione 1/05/2024 - 30/04/2025 = € 51,64

2. eventuali spese straordinarie già deliberate non ancora scadute:

nel corso dell'assemblea del caseggiato di via Pecorara 7 tenutasi il 23/05/2024 è stata deliberata una spesa di €

2.100 più IVA per la realizzazione dell'impianto di videosorveglianza; il prospetto di ripartizione è ancora da predisporre.

3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

non ci sono spese scadute negli anni precedenti la gestione 1/05/2023 - 30/04/2024 in quanto gli eventuali saldi

pregressi sono stati riportati nel suddetto consuntivo dal quale infatti emerge che il saldo dare è il seguente:

- appartamento interno 14 = € 779,97
- box n° 60 N = € 45,98

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA PECORARA , INTERNO 60, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 51,64

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 45,98

Vedere quanto riportato nella nota relativa al bene n. 1.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano quinto e disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Arenzano (GE), in Via Pecorara civ. 7, zona collinare a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, costruito negli anni '60, si trova a nord rispetto al casello autostradale di Arenzano, dista circa un chilometro dallo stesso e circa 500 metri dall'Ospedale La Colletta di Arenzano. La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico e dista circa due chilometri dalla passeggiata lungomare di Arenzano e dalla Villa e Parco Comunale Sauli Pallavicino. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da ingresso, tre camere, cucina, un servizio igienico, un ripostiglio ed un balcone che corre lungo il lato esposto a sud. Esposizione prevalente sud e ovest. L'immobile è dotato di un box di pertinenza situato al piano terra del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 127.785,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 2.100,00 €/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

€ 2.100/mq x 121,70 mq = € 255.570,00 € (duecentocinquantacinquemilacinquecentosettanta/00 euro)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/2 pari ad € 127.785,00 (centoventisettemilasettecentoottantacinque/00)

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo, il titolo edilizio e le planimetrie catastali si evidenziano difformità regolarizzabili con una spesa che ammonta a circa 2.000,00 €, esclusi i diritti di segreteria/oneri di istruttoria delle pratiche edilizie e la sanzione da valutare con il comune.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara, interno 60, piano T

Trattasi di box annesso all'appartamento, sito al piano terra del fabbricato, distinto con il n. 60, della consistenza catastale di mq 12,00, confinante con altri box e accessibile da Via C. Festa. Il box è raggiungibile internamente tramite ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 14.000,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 2.000,00 €/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

€ 2.000/mq x 14,00 mq = € 28.000,00 € (ventottomila/00 euro)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/2 pari ad € 14.000,00 (quattordicimila/00)

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo, il titolo edilizio e le planimetrie catastali si evidenziano difformità regolarizzabili tramite demolizione del soppalco, con una spesa che ammonta a circa 1.500,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	
Bene N° 1 - Appartamento Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5	121,70 mq	2.100,00 €/mq	€ 255.570,00	[REDACTED]
Bene N° 2 - Garage Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T	14,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 28.000,00	
stima totale: € 283.570,00				

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € [REDACTED] € 260.884,40

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%;

ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per la sanatoria delle difformità riscontrate si possono considerare circa 2.000,00 € di oneri professionali esclusi i diritti di segreteria/oneri di istruttoria delle pratiche edilizie, imposte di bollo e costi per la presentazione della variazione catastale. Il comune, ai sensi dell'art. 48, comma 5 della L.R. 16/2008, impone il pagamento di una sanzione pari alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione; non è possibile quantificare tali costi a priori. Per la regolarizzazione del box sono stati presi in considerazione demolizione e smaltimento del soppalco per un importo pari a circa 1.500,00€.

Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica si riporta una correzione pari al 3% del valore stimato dell'immobile.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per spese condominiali insolute.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deterioramento fisico e obsolescenza funzionale in quanto lo stato di manutenzione è stato preso in considerazione in fase di scelta dei comparabili.

STATO DI POSSESSO

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico indicano un valore per la zona in esame che va da 2.000,00€ a 2.950,00 €, per i box un valore che va da 1.850,00€ a 2.750,00€.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche sono state desunte da informazioni acquisite dagli intermediatori immobiliari della zona ed acquisite dai portali immobiliari.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del fabbricato.

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 08/08/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Accettazione di eredità

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinari Sara

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
24 di 28

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica appartamento (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica box (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - appartamento (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - box (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Provv. 6519_03/12/1963 approvazione progetto
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - progetto edificio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Variante progetto
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 12 Altri allegati - aggiornamento ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica n.54271/2015
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato residenza storico Murgia Diego
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stato di famiglia Murgia Diego
- ✓ N° 17 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 18 Altri allegati - Iscrizione RG10778/RP1816 del 04/04/2017
- ✓ N° 19 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 20 Ortofoto
- ✓ N° 21 Foto - esterne (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 22 Foto - interne (Aggiornamento al 06/05/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano quinto e disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Arenzano (GE), in Via Pecorara civ. 7, zona collinare a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, costruito negli anni '60, si trova a nord rispetto al casello autostradale di Arenzano, dista circa un chilometro dallo stesso e circa 500 metri dall'Ospedale La Colletta di Arenzano. La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico e dista circa due chilometri dalla passeggiata lungomare di Arenzano e dalla Villa e Parco Comunale Sauli Pallavicino. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da ingresso, tre camere, cucina, un servizio igienico, un ripostiglio ed un balcone che corre lungo il lato esposto a sud. Esposizione prevalente sud e ovest. L'immobile è dotato di un box di pertinenza situato al piano terra del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà ()
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno dell'area 5R - Ambito di riqualificazione e di conservazione - del PUC del Comune di Arenzano; è sottoposto parzialmente a vincolo paesaggistico secondo l'art. 142 del D. lgs. 42/2004.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arenzano (GE) - Via Pecorara, interno 60, piano T
Trattasi di box annesso all'appartamento, sito al piano terra del fabbricato, distinto con il n. 60, della consistenza catastale di mq 12,00, confinante con altri box e accessibile da Via C. Festa. Il box è raggiungibile internamente tramite ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà ()
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno dell'area 5R - Ambito di riqualificazione e di conservazione - del PUC del Comune di Arenzano; è sottoposto parzialmente a vincolo paesaggistico secondo l'art. 142 del D. lgs. 42/2004.

Prezzo base d'asta: [REDACTED] € 260.884,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € XXXXXXXXXX € 260.884,40

Bene N° 1 - Appartamento					
Ubicazione:	Arenzano (GE) - Via Pecorara 7, interno 14, piano 5				
Diritto reale:	Proprietà XXXXXXXXXX				
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33, Categoria A3</td> <td style="width: 50%;">Superficie</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">121,70 mq</td> </tr> </table>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33, Categoria A3	Superficie		121,70 mq
Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 33, Categoria A3	Superficie				
	121,70 mq				
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo , si trovava in normale stato di conservazione. Le facciate dell'edificio, ad un esame visivo, si trovano in buono stato di manutenzione, il vano scale necessita di manutenzione.				
Descrizione:	La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano quinto e disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Arenzano (GE), in Via Pecorara civ. 7, zona collinare a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, costruito negli anni '60, si trova a nord rispetto al casello autostradale di Arenzano, dista circa un chilometro dallo stesso e circa 500 metri dall'Ospedale La Colletta di Arenzano. La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico e dista circa due chilometri dalla passeggiata lungomare di Arenzano e dalla Villa e Parco Comunale Sauli Pallavicino. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da ingresso, tre camere, cucina, un servizio igienico, un ripostiglio ed un balcone che corre lungo il lato esposto a sud. Esposizione prevalente sud e ovest. L'immobile è dotato di un box di pertinenza situato al piano terra del fabbricato.				
Vendita soggetta a IVA:	NO				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI				
Stato di occupazione:	**** Omissis ****, debitore esecutato, risulta cancellato per irreperibilità ad accertamento dal 18/06/2020. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arenzano in Via Pecorara 7 int. 14 risulta iscritto il seguente nucleo familiare: **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** cancellato il 18-06-2020 CANC. IRREP. ACCERT. **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a GENOVA (GE)##				

Bene N° 2 - Garage					
Ubicazione:	Arenzano (GE) - Via Pecorara , interno 60, piano T				
Diritto reale:	Proprietà XXXXXXXXXX				
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 6, Categoria C6</td> <td style="width: 50%;">Superficie</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">14,00 mq</td> </tr> </table>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 6, Categoria C6	Superficie		14,00 mq
Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1248, Sub. 6, Categoria C6	Superficie				
	14,00 mq				
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo , si trovava in normale stato di conservazione.				
Descrizione:	Trattasi di box annesso all'appartamento, sito al piano terra del fabbricato, distinto con il n. 60, della consistenza catastale di mq 12,00, confinante con altri box e accessibile da Via C. Festa. Il box è raggiungibile internamente tramite ascensore.				

Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:		

