

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2020 del R.G.E.

promossa da



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

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

contro

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

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



## 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 .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2020 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.242,50</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2020, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Superiore Torrente Nervi, edificio 8A, interno 1, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano terreno parte di una casa bifamiliare, situato in Via Superiore Torrente Nervi, in un'area prospiciente una centrale elettrica.

La zona rimane decentrata, circa 4 km, rispetto al centro di Nervi, per cui non vi sono supermercati nelle vicinanze, né negozi, né scuole, né servizi (banche, posta..)

Si può arrivare nei pressi dell'edificio tramite un autobus, il n 517 che fa capolinea al cimitero di Nervi da cui poi proseguire a piedi per 350m, sino a giungere in Via Superiore Torrente Nervi, da cui scendendo una scaletta si arriva nei pressi del solo ingresso pedonale al civico oggetto di stima.

La zona non presenta molte possibilità di parcheggio.

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 Superiore Torrente Nervi, edificio 8A, interno 1, 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà dell'immobile è suddivisa per un mezzo ciascuno tra le due sorelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo hanno ricevuto in eredità dal padre



## CONFINI

A nord Via Superiore Torrente Nervi, a sud affaccio su centrale Enel, ad ovest altra proprietà, ad est altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	12,20 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,00 m	terra
camera	10,85 mq	19,80 mq	1,00	19,80 mq	3,00 m	terra
cucina	7,20 mq	12,80 mq	1,00	12,80 mq	2,76 m	terra
bagno	3,48 mq	5,40 mq	1,00	5,40 mq	2,30 m	terra
ripostiglio	6,85 mq	10,30 mq	1,00	10,30 mq	2,93 m	terra
camera	17,80 mq	23,30 mq	1,00	23,30 mq	2,91 m	terra
disimpegno	4,54 mq	5,31 mq	1,00	5,31 mq	2,77 m	terra
giardino	98,00 mq	98,00 mq	0,18	17,64 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,55 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1977 al 24/10/1980	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fg. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 294,00 Piano TERRA
Dal 24/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fig. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 294,00 Piano TERRA
Dal 01/01/1992 al 26/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fig. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano TERRA
Dal 26/01/1996 al 25/10/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fig. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano TERRA
Dal 25/10/2000 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fig. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano TERRA
Dal 10/04/2006 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fig. 6, Part. 146, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano TERRA
Dal 19/04/2006 al 12/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fig. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano TERRA
Dal 12/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fig. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 426,08 Piano TERRA
Dal 09/11/2015 al 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NER, Fig. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 426,08 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NER	6	146	4	6	A4	4	5	84 mq	426,08 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dell'immobile a seguito del sopralluogo effettuato, non corrisponde alla planimetria catastale reperita, il cui deposito in catasto risale al 19/04/2006.

In particolare: è stata tamponata l'apertura dell'attuale camera a nord est, che dava sull'ingresso comune; è stato ampliato il bagno verso il muro di perimetro.

Vi sono inoltre una tettoia e una costruzione in legno nel giardino.

### PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

### PATTI

Il giardino di proprietà dell'unità immobiliare risulta interessato da una servitù di passaggio per l'interno n2 dell'edificio e da una servitù di passaggio per l'immobile sito in edificio adiacente

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento consta di ingresso - soggiorno con pavimento in piastrelle e pareti di diverso colore; comunica a nord ovest con camera con pareti intonacate bianche e pavimento in piastrelle; un gradino in corrispondenza di un arco porta alla cucina, con pareti intonacate bianche e piastrelle in corrispondenza del piano di lavoro, pavimento in legno. Dalla cucina si passa in un disimpegno da cui si accede al bagno con sanitari e doccia, piastrellato e controsoffittato con faretti. Più avanti dal disimpegno si accede ad una camera da letto con pavimento in piastrelle e pareti intonacate colorate in giallo.

In fondo al disimpegno, tramite un gradino, si accede ad un locale di sgombero che appare in uno scarso stato di manutenzione, con soffitto in tavolato e travi di legno, pareti al rustico.

Alcune stanze risultano recentemente ristrutturare, la porta non è blindata e i serramenti di alcune stanze non sono stati rinnovati.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile condivide con l'interno 2 un piccolo atrio di accesso



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come sopra scritto, il giardino dell'immobile risulta gravato da servitù di passaggio per l'interno n. 2 e per un immobile sito in edificio adiacente

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: l'edificio di cui l'immobile fa parte risulta fondato su terreno

Esposizione: sud ovest, lato verso il giardino e nord est lato verso strada

Altezza interna utile: alcune stanze hanno un'altezza di 3m (soggiorno, le due camere), la cucina ha un'altezza di 2,76m; il bagno varia da 1,92 a 2,55m

Str. verticali: muratura mista

Solai: in legno, visibili solo nel locale di sgombero

Copertura: a falde

Manto di copertura: in ardesia

Pareti esterne ed interne: Pareti interne intonacate e tinteggiate, tranne quelle del locale sgombero al rustico; pareti esterne intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione

Pavimentazione interna: prevalentemente in piastrelle a parte la cucina in legno

Infissi esterni ed interni: Porta di accesso in legno non blindata, porte interne bianche tamburate; serramenti esterni in alluminio, alcuni recentemente sostituiti e persiane verdi

Soffitti: intonacati e tinteggiati in bianco a parte quello del locale sgombero in tavolato e travi in legno carenti in manutenzione

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto di riscaldamento staccato, pur essendo presente caldaia e termosifoni.

Terreno esclusivo: giardino di circa 98mq

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da una delle debentrici: Signora\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente nell'immobile pignorato



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/12/1977 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

25/10/2000		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Emanuele Clavarino	23/12/1977	29159	3247
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria Genova	06/01/1978	438	377
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/07/1996 al 25/10/2000	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/01/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria Genova	30/11/2005	67589	43310
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 25/10/2000 al 10/04/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Barberis Carla Maria	25/10/2000	48021	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Genova	03/11/2000	30927	19362
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/03/2010 al 11/10/2021	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO GENOVA	26/05/2010	17292	11715
<b>Registrazione</b>					

		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Genova il 24/09/2014  
Reg. gen. 21654 - Reg. part. 3117  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Salati Armando  
Data: 23/09/2014
- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo  
Iscritto a Genova il 17/10/2016  
Reg. gen. 30362 - Reg. part. 5108  
Quota: 1/2  
Importo: € 52.755,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.377,73

### Trascrizioni

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 22/07/2020  
Reg. gen. 20339 - Reg. part. 14839  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è interessato dalla seguente normativa urbanistica:



PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

- CONFINE CENTRO STORICO: non presente
- DISTRETTI: non presente
- AMBITI SPECIALI: non presente
- INFRASTRUTTURE: non presente
- ELEMENTI LINEARI: non presente
- AMBITI:

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Sigla: AR-PR-A

Descrizione: A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

Sistema dei servizi sis: -

Specifica servizio:

Numero distretto:

Numero settore:

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

PUC - Livello 3 locale di Municipio - SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)

- SERVIZI BEIGUA: non presente
  - VIALI ALBERATI: non presente
  - SERVIZI: non presente- SERVIZI PUNTUALI: non presente
  - CENTRO ABITATO: Codice: Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii
- perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

- VINCOLO CIMITERIALE:

Categoria: ZONA DI RISPETTO

Tipologia: VINCOLO CIMITERIALE

Rif. legge: Art. 338 RD n.1265 del 1934 - TU delle leggi sanitarie

Toponimo: NERVI III

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

- GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA:

Tipo: URB

Note: Area Urbanizzata

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %



- ZONIZZAZIONE GEOLOGICA:

Classe: A

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

- FRANE: non presente
- CAPTAZIONE AD USO UMANO: non presente
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO: non presente
- VINCOLO GEOMORFOLOGICO AREE:

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %



PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA

- BENI TUTELATI AREALI:

Categoria: AREA TUTELATA PER LEGGE

Tipo: SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M

Numero:

Zona sop.:

Rif. legge: DLGS 42 DEL 2004

Lettera:

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

Categoria: BELLEZZA SOGGETTA A TUTELA

Tipo: AREA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO NERVI S ILARIO

Numero:

Zona sop.:

Rif. legge: DLGS 42 DEL 2004

Lettera: C D

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 70.55 %



- BENI TUTELATI LINEARI: non presente
- BENI TUTELATI PUNTUALI: non presente

VINCOLO AEROPORTUALE

- CONI E CONICA:

Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli

Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: superficie di avvicinamento strumentale

Quota fasce: 153,6 s.m.l.

Quota massima: da calcolare con p=0

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %



- LIMITAZIONI SPECIFICHE:

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: impianti eolici - area di incompatibilità assoluta

Tavola: PC\_01\_C

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

- VINCOLI DEL PIANO DI RISCHIO: non presente



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile in oggetto è interessato da vincolo paesaggistico in quanto area tutelata per legge, ai sensi dell'art 142 del D.lgs 42/2004 lettere C e D e appartenente al Nuovo ambito 76 Nervi S.Illario del PTCP.

E' sottoposta inoltre a vincolo idrogeologico e cimiteriale.

Per quanto riguarda il PUC appartiene all'ambito AR-PA-A, ovvero ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.

L'immobile è stato interessato da modifiche interne ed esterne che risultano eseguite successivamente alla planimetria catastale depositata risalente al 19/04/2006 e quindi non regolare ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47

Alcuni interventi realizzati sono però privi di richiesta e successiva autorizzazione da parte del Comune, in particolare:

Modifiche interne: ampliamento del bagno verso l'intercapedine; tamponamento di porta di accesso alla camera lato destro dell'atrio, chiusura di finestrino locale ripostiglio.

Modifiche esterne: realizzazione di tettoia 2,70mx3,90m e di costruzione in legno delle dimensioni 4,20mx3m

In relazione alle norme urbanistiche a cui è soggetto all'immobile, tali realizzazioni risultano effettuate in assenza di titolo edilizio.

In particolare, ai sensi dell'art. 22(L), comma 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, che prevede:

"La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)".

Quindi si sarebbe dovuta presentare una CILA subordinata al parere preventivo degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, che avrebbero valutato l'opportunità e/o le modalità di tali interventi, considerati come "pertinenze minori" ai sensi del DPR 380/2001, art. 3 comma 1 e come meglio specificato all'art- 30 delle Norme di attuazione del PUC:

"Si tratta di manufatti che debbono avere oggettive caratteristiche di pertinenzialità rispetto all'immobile principale. A titolo indicativo, ove espressamente individuate come tali nelle Norme Generali e consentite nelle Norme di Conformità del P.U.C si ricomprendono tra le "pertinenze minori" :

-ripostigli - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno di castagno naturale - superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m

-tettoie larghezza massima 2,50 m - lunghezza massima 5,00 m.

Pertanto ai sensi dell'art. 37(L) del medesimo DPR 380/2001, " Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità", comma 3, che recita:" Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1.( pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.) Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui

al comma 2.

Ne consegue che per regolarizzare la difformità urbanistica, dovrà essere sottoposto lo stato dei luoghi ai funzionari del Comune per capire se possibile addivenire ad una sanatoria e/o ad una messa in pristino dei luoghi e se e in che misura incorrere in sanzione pecuniaria



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un amministratore per l'edificio di cui l'immobile fa parte.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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 Genova (GE) - via Superiore Torrente Nervi, edificio 8A, interno 1, piano terra  
Appartamento al piano terreno parte di una casa bifamiliare, situato in Via Superiore Torrente Nervi, in un'area prospiciente una centrale elettrica. La zona rimane decentrata, circa 4 km, rispetto al centro di Nervi, per cui non vi sono supermercati nelle vicinanze, né negozi, né scuole, né servizi (banche, posta..) Si può arrivare nei pressi dell'edificio tramite un autobus, il n 517 che fa capolinea al cimitero di Nervi da cui poi proseguire a piedi per 350m, sino a giungere in Via Superiore Torrente Nervi, da cui scendendo una scaletta si arriva nei pressi del solo ingresso pedonale al civico oggetto di stima. La zona non presenta molte possibilità di parcheggio.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 165.825,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il criterio di stima: Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero: Appartamento pari a mq 110,55. A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile. Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un minimo di € 1.400/mq ed un massimo di €2.050/mq. Altre fonti: Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come: Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €1.700/mq massimo €1.900/mq. Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza: -Immobile Via limitrofa Del Commercio piano quarto, con prezzo di vendita di €1.985 €/mq -Immobile in Via limitrofa Del Commercio,2 piano, con prezzo di vendita di €2.538 €/mq - Immobile Via limitrofa Del Commercio, 4 piano, con prezzo di vendita di 2.211€/mq. .

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 1500 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI,
- valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, considerandone le caratteristiche
- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato ristrutturato dell'immobile, la sua esposizione e l'accessibilità.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.500/mq x 110,55 mq = Euro 165.825 a cui applicare valori di deprezzamento

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Superiore Torrente Nervi, edificio 8A, interno 1, piano terra	110,55 mq	1.500,00 €/mq	€ 165.825,00	100,00%	€ 165.825,00
Valore di stima:					€ 165.825,00

Valore di stima: € 165.825,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Ipotesi Oneri di regolarizzazione urbanistica (da valutare dopo esame enti preposti se sanatoria onerosa o demolizione)	5000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili: servitù di passaggio sul giardino a favore di due diverse proprietà	5,00	%



**Valore finale di stima: € 144.242,50**

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il criterio di stima: Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero: Appartamento pari a mq 110,55. A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile. Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un minimo di € 1.400/mq ed un massimo di €2.050/mq. Altre fonti: Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come: Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €1.700/mq massimo €1.900/mq. Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza: -Immobile Via limitrofa Del Commercio piano quarto, con prezzo di vendita di €1.985 €/mq -Immobile in Via limitrofa Del Commercio,2 piano, con prezzo di vendita di €2.538 €/mq - Immobile Via limitrofa Del Commercio, 4 piano, con prezzo di vendita di 2.211€/mq. .

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 1500 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI,
- valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, considerandone le caratteristiche
- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato ristrutturato dell'immobile, la sua esposizione e l'accessibilità.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.500/mq x 110,55 mq = Euro 165.825 a cui applicare valori di deprezzamento

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 18/10/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pandolfini Elisabetta

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 23/09/2021)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 23/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ipotezione ipotecaria (Aggiornamento al 17/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 20/07/2021)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 13/10/2021)
- ✓ N° 1 Foto - foto satellitare ubicazione immobile (Aggiornamento al 13/11/2020)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Superiore Torrente Nervi, edificio 8A, interno 1, piano terra

Appartamento al piano terreno parte di una casa bifamiliare, situato in Via Superiore Torrente Nervi, in un'area prospiciente una centrale elettrica. La zona rimane decentrata, circa 4 km, rispetto al centro di Nervi, per cui non vi sono supermercati nelle vicinanze, né negozi, né scuole, né servizi (banche, posta..) Si può arrivare nei pressi dell'edificio tramite un autobus, il n 517 che fa capolinea al cimitero di Nervi da cui poi proseguire a piedi per 350m, sino a giungere in Via Superiore Torrente Nervi, da cui scendendo una scaletta si arriva nei pressi del solo ingresso pedonale al civico oggetto di stima. La zona non presenta molte possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è interessato dalla seguente normativa urbanistica: PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO - CONFINE CENTRO STORICO: non presente - DISTRETTI: non presente - AMBITI SPECIALI: non presente - INFRASTRUTTURE: non presente - ELEMENTI LINEARI: non presente - AMBITI: Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-A Descrizione: A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale Sistema dei servizi sis: - Specifica servizio: Numero distretto: Numero settore: Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % PUC - Livello 3 locale di Municipio - SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S) - SERVIZI BEIGUA: non presente - VIALI ALBERATI: non presente - SERVIZI: non presente- SERVIZI PUNTUALI: non presente - CENTRO ABITATO: Codice: Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - VINCOLO CIMITERIALE: Categoria: ZONA DI RISPETTO Tipologia: VINCOLO CIMITERIALE Rif. legge: Art. 338 RD n.1265 del 1934 - TU delle leggi sanitarie Toponimo: NERVI III perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA - GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA: Tipo: URB Note: Area Urbanizzata perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA: Classe: A perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI - FRANE: non presente - CAPTAZIONE AD USO UMANO: non presente - VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO: non presente - VINCOLO GEOMORFOLOGICO AREE: Fonte: PIANO DI BACINO Tipologia: AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA - BENI TUTELATI AREALI: Categoria: AREA TUTELATA PER LEGGE Tipo: SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M Numero: Zona sop.: Rif. legge: DLGS 42 DEL 2004 Lettera: Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % Categoria: BELLEZZA SOGGETTA A TUTELA Tipo: AREA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO NERVI S ILARIO Numero: Zona sop.: Rif. legge: DLGS 42 DEL 2004 Lettera: C D Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 70.55 % - BENI TUTELATI LINEARI: non presente - BENI TUTELATI PUNTUALI: non presente VINCOLO AEROPORTUALE - CONI E CONICA: Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: superficie di avvicinamento strumentale Quota fasce: 153,6 s.m.l. Quota massima: da calcolare con p=0 Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - LIMITAZIONI SPECIFICHE: Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: impianti eolici - area di incompatibilita assoluta

Tavola: PC\_01\_C Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - VINCOLI  
DEL PIANO DI RISCHIO: non presente

**Prezzo base d'asta: € 144.242,50**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2020 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.242,50**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Superiore Torrente Nervi, edificio 8A, interno 1, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 146, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	110,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento consta di ingresso - soggiorno con pavimento in piastrelle e pareti di diverso colore; comunica a nord ovest con camera con pareti intonacate bianche e pavimento in piastrelle; un gradino in corrispondenza di un arco porta alla cucina, con pareti intonacate bianche e piastrelle in corrispondenza del piano di lavoro, pavimento in legno. Dalla cucina si passa in un disimpegno da cui si accede al bagno con sanitari e doccia, piastrellato e controsoffittato con faretti. Più avanti dal disimpegno si accede ad una camera da letto con pavimento in piastrelle e pareti intonacate colorate in giallo. In fondo al disimpegno, tramite un gradino, si accede ad un locale di sgombero che appare in uno scarso stato di manutenzione, con soffitto in tavolato e travi di legno, pareti al rustico. Alcune stanze risultano recentemente ristrutturate, la porta non è blindata e i serramenti di alcune stanze non sono stati rinnovati.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terreno parte di una casa bifamiliare, situato in Via Superiore Torrente Nervi, in un'area prospiciente una centrale elettrica. La zona rimane decentrata, circa 4 km, rispetto al centro di Nervi, per cui non vi sono supermercati nelle vicinanze, né negozi, né scuole, né servizi (banche, posta..) Si può arrivare nei pressi dell'edificio tramite un autobus, il n 517 che fa capolinea al cimitero di Nervi da cui poi proseguire a piedi per 350m, sino a giungere in Via Superiore Torrente Nervi, da cui scendendo una scaletta si arriva nei pressi del solo ingresso pedonale al civico oggetto di stima. La zona non presenta molte possibilità di parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da una delle debtrici: Signora**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** residente nell'immobile pignorato		

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni



- **ipoteca legale** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Genova il 24/09/2014  
Reg. gen. 21654 - Reg. part. 3117  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Salati Armando  
Data: 23/09/2014
- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo  
Iscritto a Genova il 17/10/2016  
Reg. gen. 30362 - Reg. part. 5108  
Quota: 1/2  
Importo: € 52.755,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.377,73

### Trascrizioni



- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 22/07/2020  
Reg. gen. 20339 - Reg. part. 14839  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

