

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 527/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 527/2022 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 167.815,60	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

Firmato Da: RAVERA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29cc7baffe95b268b1c165c95922f5a6

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Lungomare di Pegli 7, interno 5, piano 5

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 5, del civ. 7 di Lungomare di Pegli, nel Comune di Genova, vecchia circoscrizione Pegli, nuova Circonscrizione Ponente, cap. 16156. L'u.i. in oggetto è inserita in una delle schiere che costituiscono la quinta scenica della passeggiata di Pegli, formata da una palazzata con antiche case di pescatori ed eleganti palazzi ottocenteschi. A differenza di altre realtà del ponente genovese l'area centrale del quartiere ha conservato, infatti, l'affaccio sul mare. Poco dietro l'immobile sorge la Chiesa di S. Maria Immacolata e S. Marziano, con la grande cupola che caratterizza il panorama del lungomare e che costituisce una delle caratteristiche vedute dall'u.i.

Pegli come tutto il ponente genovese è stata interessata dallo sviluppo industriale del secondo dopoguerra, riuscendo tuttavia a conservare in gran parte le caratteristiche di pregio ambientale che ne avevano fatto nel passato una delle mete di soggiorno preferite da nobili e ricchi borghesi di tutta Europa, costituendo oggi il quartiere residenziale di maggior pregio nel ponente.

Per la sua posizione centrale, l'immobile risulta ottimamente servito da tutti i servizi di quartiere; ovviamente importante è la distanza con il centro cittadino, ma la delegazione, unitamente con la vicina Sestri Ponente, costituisce sostanzialmente una zona con piena autonomia.

Il portone dell'immobile porge direttamente sul marciapiede che definisce a nord la linea costiera, strada veicolare ad alto traffico percorsa anche dagli autobus delle linee urbane. Dall'altro lato della strada si snoda l'ampio marciapiede che costituisce la passeggiata a mare, oltre alla quale vi sono tutti gli stabilimenti balneari e la spiaggia.

Dinanzi all'immobile sulla passeggiata si apre un piccolo slargo dotato di panchine.

L'edificio è facilmente raggiungibile con automezzo privato anche se in prossimità la sosta risulta molto difficoltosa; in zona inoltre non risulta particolarmente agevole il parcheggio anche se lungo la strada sono presenti sia stalli con contrassegno di area blu, sia stalli a sosta non regolamentata.

Pegli è dotata di proprio casello autostradale e di stazione ferroviaria della linea litoranea Genova - Imperia; l'Ospedale più vicino risulta quello di Sestri Ponente, mentre a Pegli è attiva una struttura della ASL 3 con alcuni servizi primari.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si è indicata "vendita non soggetta ad IVA" in quanto è stato comunicato che le cessioni di beni in capo all'Agenzia del Demanio non risultano soggette all'IVA. Gli interlocutori dell'Agenzia del Demanio non hanno avuto modo, tuttavia, di verificare la specificità del caso; per tale ragione potrebbe risultare congruo effettuare al momento della vendita una più approfondita verifica con i preposti uffici (come segnalato in altre sezioni della perizia, avendo verificato che nel tempo sono intercorsi cambi di denominazione del soggetto proprietario con relativa modifica di Partita IVA, l'ulteriore verifica nel momento dell'eventuale vendita sembra un atto opportuno).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Lungomare di Pegli 7, interno 5, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In data 07/08/2023 è stata compiuta ulteriore Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando che trascrizioni e iscrizioni.

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale

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

-

Proprietà in capo ad

CONFINI

L'appartamento confina a sud, mediante muro di perimetro con la via Lungomare di Pegli; ad est, in parte con vano scala e in parte, mediante muro di confine, con distacco su terrazzo del condominio limitrofo di Via Mulinetti di Pegli; a nord, mediante muro di confine, in parte direttamente su vuoto/distacco ed in parte con copertura; ad ovest, sempre mediante muro di confine, con distacco prospettante sulla copertura a falde del civico 9 di Lungomare di Pegli.

Confina, inoltre, inferiormente con altra unità immobiliare e superiormente con la copertura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano sottotetto est	15,22 mq	21,06 mq	0,50	10,53 mq	1,35 m	5
Vano sottotetto ovest	10,82 mq	18,02 mq	0,70	12,61 mq	1,65 m	5
Sala/angolo cottura/disimpegno/bagno	31,80 mq	40,42 mq	1	40,42 mq	2,70 m	5
Terrazzo a pozzo	4,67 mq	4,67 mq	0,45	2,10 mq	0,00 m	5
Ripostigli sottotetto	6,65 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	0,75 m	5
Totale superficie convenzionale:				66,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione occupa il quinto piano sottotetto dell'immobile.

L'unità immobiliare interno 5 è caratterizzata da soffitti che seguono l'inclinazione delle falde del tetto con travi dell'orditura principale in parte a vista.

Essa risulta composta da:

- vano ingresso/sala con angolo cottura di superficie netta pari a mq 26,76 dotato di ampia portafinestra con affaccio sud, prospettante su un terrazzo ricavato nella falda del tetto; una finestra con affaccio sul fronte est e due finestre con affaccio fronte ovest; l'altezza del vano in corrispondenza del colmo del tetto risulta pari a ml. 3,5 degradando verso nord e sud, per raggiungere in corrispondenza della parete divisoria con i ripostigli un'altezza di ml. 1,50;
- modesto disimpegno di circa mq. 1,40 raggiungibile dal vano soggiorno tramite due scalini a scendere;
- bagno di superficie netta pari a mq 3,64, in corrispondenza dell'abbaino che caratterizza la falda nord dell'immobile, con ampia finestra prospettante, appunto, sul fronte retro;
- camera sottotetto est: ampio vano di superficie netta mq. 15,22 raggiungibile con 2 scalini a salire dal disimpegno. Il locale è dotato di due finestre, una prospettante sul fronte ovest ed una a filo pavimento prospettante sul fronte nord; il vano presenta altezza degradante da ml. 2,20 a ml. 0,50; in fase di sopralluogo si è verificato che esso viene con comodità usato come camera armadi/stireria o all'occorrenza camera di servizio; tuttavia, non possedendo le caratteristiche richieste dal REC del Comune di Genova per potersi annoverare come vano principale, nelle determinazioni delle superfici si è reputato congruo computarlo con un coefficiente pari allo 0,50;
- camera sottotetto ovest: ampio vano di superficie netta pari a mq. 10,82 con finestra a fascia prospettante a sud; il vano presenta altezza degradante da ml. 2,75 a ml. 0,50; in fase di sopralluogo si è verificato che esso viene con comodità usato come camera matrimoniale; tuttavia non possedendo le caratteristiche richieste dal REC del Comune di Genova per potersi annoverare come vano principale, nelle determinazioni delle superfici si è reputato congruo computarlo con un coefficiente pari allo 0,70 (coefficiente maggiore rispetto al vano sopra

descritto, in quanto presenta una porzione pari a circa mq 6,00 di superficie compresa tra l'altezza di 2,75 e l'altezza di ml. 1,50);

- terrazzo a pozzo di superficie pari a circa mq. 4,67, incastonato nella falda sud, con ampia vista panoramica;
- sulle murature laterali del terrazzo di aprono due sportelli dai quali si ha accesso a due ripostigli sottofalda di superficie netta circa corrispondente a mq. 3,20 ciascuno con soffitto inclinato da ml. 1,50 circa fino a pavimento. Nel calcolo delle superfici a tali vani si è attribuito un coefficiente pari a 0,10.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, per i vani ingresso/sala/angolo cottura, disimpegno e bagno, applicando per gli altri locali i coefficienti di decurtazione ritenuti congrui secondo le specifiche motivazioni; nella superficie commerciale inoltre si sono computati il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con gli spazi comuni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1995 al 29/05/1995		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A5 Cl.7, Cons. 6 Rendita € 557,77 Graffato 416 sub 9
Dal 29/05/1995 al 30/11/1999		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A5 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Graffato 416 sub 9
Dal 30/11/1999 al 15/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A5 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Graffato 416 sub 9
Dal 15/01/2007 al 14/01/2008		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Graffato 416 sub 9
Dal 14/10/2008 al 03/08/2010		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 604,25 Graffato 416 sub 9
Dal 03/08/2010 al 28/03/2013		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 604,25 Graffato 416 sub 9
Dal 28/03/2013 al 11/11/2016		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 604,25 Graffato 416 sub 9
Dal 11/11/2016 al 30/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 604,25 Piano 5 Graffato 416 sub 9

Si annota che il titolare catastale risulta il
pignoramento risulta contro

mentre la trascrizione del

In riferimento ai proprietari ante 29/05/1995 si registra discrasia tra quanto indicato nella Certificazione
notarile in atti che attribuisce la proprietà e rispetto alla Visura storica
per immobile che attribuisce la proprietà.

Nella Visura per immobile viene riportata una variazione toponomastica del 15/01/2016 Pratica n. Ge
0007025 in atti dal 15/01/2016 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.
2510.1/2016);

La data del 30/03/2023 corrisponde all'ultima Visura effettuata.

L'immobile risulta censito alla Sez. Urb. PEG, foglio 45, Particella 410 Subalterno 18 graffato a Particella 416
subalterno 9: effettuando la ricerca planimetrica per entrambi i mappali risulta emessa dall'Agenzia del
Territorio la stessa planimetria con l'indicazione "Uiu graffata".

Il proposito si riscontrava che né dalla visura né dalla planimetria risultavano chiare le porzioni "graffate", pur
verificando che i dati catastali come riportati, venivano integralmente descritti nella medesima forma negli
ultimi due atti di compravendita riguardanti l'immobile, nel tentativo di chiarire la particolarità
dell'identificazione catastale, qualora ne ricorresse il caso per successivi atti, è stata:

- presa visione di una planimetria di impianto (anno 1940) del mappale 416 sub 7 (risultante nella visura
storica per immobile come subalterno soppresso) essa evidenzia una consistenza ridotta dell'u.i. costituita
esclusivamente dalla porzione nord dell'immobile e con il vano sottotetto est non corrispondente all'attuale
superficie in quanto sostanzialmente mancante della fascia insistente sotto la porzione perimetrale della falda;
- estratta telematicamente l'ultima planimetria conservata dello stesso mappale 416 sub 7 datata 02/05/1995
(immobile che effettuando la Visura storica per soggetto con risultava a lei
intestata per quota 1/2 dal 13/05/1992 al 17/03/1995). La planimetria rappresenta l'u.i. effettivamente
oggetto di pignoramento nella consistenza circa coincidente con l'attuale, vale a dire con l'accorpamento
dell'u.i. con accesso dalla porta caposcala sud. Dal confronto con la citata planimetria del 1940 si evince
l'ingrandimento del vano nord/est ma non viene rappresentata la finestra filo pavimento prospettante a nord
mentre, dal confronto con attuale consistenza, si evidenzia la mancanza della porzione sottotetto sud/ovest e il
mantenimento di ancora due porte di accesso.

Dalla verifica effettuata risulta, quindi, confermata l'evidenza emergente dalla consistenza dell'immobile (per
la presenza di due porte caposcala - allo stato attuale una tamponata, come si darà riscontro nella sezione
dedicata alla descrizione) circa l'accorpamento di due unità immobiliari insistenti evidentemente su due
diversi mappali.

da tutto quanto sopra si evince, quindi, che qualora, nella stipula di successivi atti risultasse necessario dare
riscontro circa più specifica identificazione catastale essa sarebbe possibile, previ ulteriori ed ancora più
specifici approfondimenti che possano correlare tutti i diversi accorpamenti di porzioni di cui allo stato attuale
non risultano evidenze. In via cautelativa si indica, pertanto, un onere professionale pari a circa € 2.000,00 per
l'esclusivo espletamento di pratiche di aggiornamento catastale, rimandando alla sezione Regolarità
urbanistica per l'ulteriore approfondimento inerente l'accorpamento delle porzioni "filofalda" sia nord/est sia
sud/ovest.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	410	18	2	A3	4	6 vani		604,25 €	5	416 sub 9

Corrispondenza catastale

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

Esiste sostanziale corrispondenza catastale tra lo stato attuale e la planimetria in atti datata 15/01/2007.

PRECISAZIONI

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

Al momento del pignoramento si rileva una discrasia nella indicazione riportata nella Nota di Trascrizione: Reg. Generale 46266, Part. 34758 del 23/12/2022 che riporta come "soggetto contro": /

2).

PATTI

in data 17/11/2020, con verbale prot. n. 2020/1165atti/DR-ST-GE1, l'immobile è stato consegnato in uso governativo al

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e regolarmente abitato. Nel complesso l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione generale con finiture dichiarate rinnovate nel settembre 2022, direttamente dall'attuale occupante (a proprie spese) a seguito dell'assegnazione come abitazione da parte de

Veniva dichiarato che i serramenti risultavano al momento dell'assegnazione già sostituiti: questi ultimi, tutti in

PVC a doppio vetro, con persiane in PVC, risultano in buono stato conservativo.

In fase di sopralluogo l'assegnatario dell'immobile esponeva verbalmente, e successivamente faceva pervenire per iscritto breve dichiarazione corredata di fotografie, circa il precario stato manutentivo dell'immobile ante manutenzione descrivendo le importanti opere compiute, consistenti essenzialmente in posa di porzioni di nuovo pavimento in parquet, completa manutenzione del locale bagno (ad esclusione di impiantistica), integrazione impianto elettrico con anche realizzazione di passaggi sottotraccia, fornitura e posa di nuova caldaia, parziali rasature, tinteggiature totali, fornitura e posa di nuovi serramenti interni. Veniva anche esposto che qualora gli fosse stata revocata l'assegnazione in ragione dell'esecuzione in atto, avrebbe probabilmente provveduto alla rimozione degli elementi mobili di sua proprietà, come ad esempio le placche dell'impianto elettrico e la caldaia (per tale ragione si è ritenuto di non allegare libretto manutentivo).

In fase di sopralluogo non si sono riscontrate criticità, quali ad esempio tracce di umidità, ecc.

Per quanto attiene alle parti comuni non si sono evidenziate problematiche importanti: il vano scala risulta con buone finiture; in riferimento alla copertura l'esame visivo non mette in evidenza importanti problematiche anche se si evidenziano alcune lastre con esfoliazioni; essa con ogni probabilità non presenta coibentazione; gli ultimi interventi manutentivi riferiti alla copertura sono stati dichiarati certamente anteriori al 2015, ma non identificati con precisione. Le facciate dell'immobile sono state parzialmente mantenute negli anni 2015/2016: i fronti principale e laterali (nelle porzioni non in aderenza con gli altri immobili della schiera), risultano in stato manutentivo molto buono, il fronte retro non risulta visibile da strada pubblica ma, per quanto valutabile da una visuale più lontana, appare con tinteggiature più degradate.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in Condominio. L'accesso principale avviene da Lungomare di Pegli. L'edificio non ha spazi esterni di pertinenza condominiale. Non vi sono posti auto assegnati o di pertinenza del Condominio, né locali adibiti ad utilizzo condominiale; nessuna cantina è afferente all'interno 5. Non è presente ascensore.

L'Amministrazione condominiale ha comunicato non sussistere Regolamento di Condominio e, pertanto, la gestione ha come riferimento le norme del Codice Civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio di antico regime a struttura in muratura. L'immobile presenta 5 piani fuori terra oltre al sottotetto con copertura a due falde in struttura lignea e manto in abbadini di ardesia. L'edificio si configura come porzione di una schiera che, senza soluzione di continuità sul fronte mare, connota l'ampio isolato definito tra Via Mulinetti di Pegli e Viale Durazzo Pallavicini.

La facciata sud dell'immobile presenta zona basamentale in finto bugnato liscio ed elevato finito ad intonaco civile tinteggiato, scandito da due assi di bucature. Queste ultime sono sottolineate da cornici semplicemente dipinte. Nella zona basamentale, oltre al portone di ingresso, posto al centro, si aprono lateralmente due vetrine di esercizi commerciali.

Il portone, direttamente prospettante sul marciapiede pedonale che definisce la careggiata stradale, presenta dimensioni ridotte, con struttura metallica e vetrata protetta da inferriata decorativa.

Il portone immette in un modestissimo spazio (di dimensioni tali da consentire esclusivamente l'apertura del battente), dal quale si diparte una prima ripida rampa di scale (perpendicolare alla facciata) con sbarco sul pianerottolo del primo piano; da esso, su cui si apre la porta caposcala dell'interno 1, si diparte il vero e proprio vano scale.

I ballatoi presentano pavimento in piastrelle di ardesia con tozzetti in marmo di recente realizzazione a riprendere la tipologia delle pavimentazioni storiche; le rampe scalini in lastre di ardesia, protette da ringhiere lignee. Il vano scala prende luce da un lucernario e da piccola finestra di forma tondeggiante; risultano in parte in vista bolzoni capochiave. Le rampe presentano battiscopa, sempre in pietra nera, con

pareti intonacate e tinteggiate in tinta bianca, senza lambrino. Non è presente ascensore.

La porta caposcala dell'appartamento int. 5 è di tipo blindato. Di fronte alla porta di accesso all'u.i. è presente un'altra porta, che in antico consentiva l'accesso ad altra unità immobiliare, oggi accorpata all'alloggio in oggetto. Allo stato attuale tale apertura è stata tamponata con muro in posizione pressoché mediana a formare due nicchie, una sul lato del ballatoio, chiusa dalla citata porta ed utilizzata quale piccolo ripostiglio ed una sul lato interno all'appartamento.

I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati. A motivo decorativo sulle pareti solo lasciati in vista inserti in pietra e mattoni.

Come già evidenziato, l'appartamento è connotato da soffitti inclinati con travi lignee lasciate in parte a vista. I pavimenti sono in parquet, con intarsio in piastrelle in corrispondenza dell'angolo cottura e scalini interni in ardesia. Oltre alla particolarità conferita dall'inclinazione della copertura, a rendere quasi un "unicum" l'appartamento rispetto agli altri sulla passeggiata, è il terrazzo a pozzo della falda sud: dotato di forte panoramicità; pur di modeste dimensioni, esso risulta, comunque, vivibile e attrezzabile con tavolo e sedie.

Sulle pareti laterali del terrazzo si aprono gli sportelli che consentono l'accesso a due ripostigli articolati sottofalda, pavimentati e tinteggiati. Nel vano a ovest è stata posizionata la caldaia.

Il bagno presenta, sia a pavimento che a rivestimento, piastrelle di grés frutto di recente manutenzione; esso è dotato di lavabo, bidet, wc e ampia doccia ricavata sul fondo del vano a comprendere la finestra.

L'appartamento presenta nel complesso un alto numero di finestrate che, rapportato alla dimensione dell'alloggio, gli conferiscono una importante luminosità e una panoramicità senza dubbio degna di nota.

Gli impianti non sono stati in generale testati, ma sono stati dichiarati perfettamente funzionanti. Il riscaldamento è di tipo autonomo con sistema di distribuzione del calore a radiatori; parimenti autonoma è la produzione di acqua calda sanitaria. Il condominio è dotato di antenna TV centralizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Lo stato di occupazione è stato indicato come N.D. in quanto nessuna delle casistiche prospettate dal sistema di compilazione rientra nel caso specifico.

L'immobile risulta i

di Genova.

al momento del sopralluogo l'appartamento risultava arredato costituendo abitazione d'

L'Assegnatario, durante il sopralluogo ha mostrato il documento comprovante la consegna, rispetto al quale è stata fatta richiesta a mezzo PEC al riscontro di tale documento si allega alla presente perizia comunicazione del legale d'ufficio circa "

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/05/1995 al 30/11/1999			29/05/1995	67141	

	1	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	01/06/1995	13476	9084
		Registrazione			
Dal 30/11/1999 al 03/08/2010		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Paolo Massimo	30/11/1999	45305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/12/1999	38603	26258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 03/08/2010 al 28/03/2013	Q	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		I	03/08/2010	68877	28182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	01/09/2010	29321	20137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2013	el	Sentenza di confisca beni atto del Tribunale di Genova			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/2013	1620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/09/2017	28385	20109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: RAVERA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29cc7baffe95b268bfc165c95922f5a6

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allegano atti di provenienza del 03/08/2010 e del 30/11/1999.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 01/09/2010
Reg. gen. 29322 - Reg. part. 5815
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: Di Paolo Massimo
Data: 03/08/2010
N° repertorio: 68878

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 27/12/1999
Reg. gen. 38603 - Reg. part. 26258
A favore di
Contro
Note: Atto allegato alla Perizia
- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 01/09/2010
Reg. gen. 29321 - Reg. part. 20137
Note: Atto allegato alla Perizia
- **Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P.**
Trascritto a Genova il 03/08/2011
Reg. gen. 27743 - Reg. part. 19594

- A favore di
- Contro
- Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario - Sentenza di Confisca beni**
Trascritto a Genova il 07/09/2017
Reg. gen. 28385 - Reg. part. 20109
- A favore di
- Contro
- Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 23/12/2022
Reg. gen. 46266 - Reg. part. 34758
- A favore di
- Contro
- Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-US - ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore"

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali: in base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato grava il vincolo di bellezza d'insieme, tipo: Area di notevole interesse pubblico ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattandosi di immobile di antico regime è stata effettuata ricerca del progetto di costruzione presso l'Archivio Storico del Comune di Genova che comunicava di non avere agli atti alcuna pratica riguardante l'immobile.

Verificando presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova che risultava depositata una pratica intestata a identificata con numero 1319/2004 per completezza di indagine, riscontrando omonimia di intestazione, la pratica è stata richiesta salvo verificare che si trattava di altro immobile pur sempre in Lungomare di Pegli.

Presso l'Ufficio Visura del Comune, invece, sono state reperite due pratiche inerenti l'immobile in oggetto:

- pratica protocollo 143/1995 - Art. 48 ex lege 47/85 - richiedente per opere realizzate abusivamente; la pratica risulta inerente all'apertura di una porta interna, identificabile come l'attuale collegamento tra sala/angolo cottura e disimpegno (porta di collegamento interna tra le due originarie u.i. Cfr. sezione "Cronistoria catastale") - si allega pratica inviata dall'Ufficio Visura;
- progetto protocollo 3470/1997 richiedente inerente la modifica della distribuzione interna

con costruzione e demolizione di porzioni di muratura portante e tramezze, realizzazione del terrazzo a pozzo della falda sud e ampliamento dell'abbaino insistente sulla falda nord - si allega pratica inviata dall'Ufficio Visura.

Per l'edificio e per l'appartamento in oggetto non si sono reperiti Decreti di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di immobile costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della predetta norma.

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.

Dal confronto tra i citati progetti e lo stato attuale dell'immobile (verificato come sostanzialmente congruente con la planimetria catastale in atti vigente) è possibile evidenziare che:

- le opere progettate inerenti la sagoma esterna (terrazzo ed abbaino) risultano sostanzialmente congruenti con lo stato attuale;

- le opere interne presentano discrasie in riferimento a: modifica del collegamento tra sala/angolo cottura e disimpegno che nel progetto del 1997 prevedono lo spostamento del varco (sanato con la pratica ex art. 48 del 1995) mentre nello stato attuale mantengono l'originaria conformazione; mantenimento di due distinti accessi all'u.i. dal vano scala; demolizione di una porzione di muratura portante di definizione dell'attuale angolo cottura che, invece, mantiene morfologia congruente con quella originaria.

Oltre a queste precisazioni si segnala che nel progetto del 1997 viene indicata la finestra filo pavimento del vano nord/est prospettante sul fronte nord, rispetto alla quale non si hanno evidenze circa la sua formazione, risultando non rappresentata neppure nella pratica di sanatoria del 1995; inoltre, sempre nel progetto del 1997 viene accorpato all'appartamento come ripostiglio con accesso dal terrazzo, una porzione di sottotetto, antecedentemente rappresentata come sottofalda inaccessibile (rispetto a quest'ultima circostanza non si hanno evidenze circa la regolarità dell'inglobamento).

In relazione alle discrasie evidenziate (finestra fronte nord, la modifica del progetto sia rispetto le partizioni interne, sia rispetto il mantenimento dei due accessi dal vano scala) si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria da rivalutarsi con i funzionari dell'Amministrazione Comunale sulla base delle normative vigenti al momento della presentazione anche in ragione della presenza del vincolo paesaggistico. Su tali premesse si stima congruo un onere complessivo (professionale ed eventualmente sanzionatorio) cautelativamente pari a circa € 6.000,00.

E' stato redatto APE che si allega alla Perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile, inserito in Condominio è conseguentemente gravato da spese. L'Amministratore Condominiale ha fornito le indicazioni circa spese medie annue e situazione debitoria al momento della redazione della perizia; tuttavia, è stata fatta specifica richiesta di non diffondere i dati con la motivazione riscontrabile nella e-mail allegata alla presente perizia. Si è ritenuto opportuno, pertanto, dare riscontro nella presente sezione circa la situazione generale non indicando i relativi importi, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni necessaria delucidazione e/o integrazione di perizia.

Il legale dell'Agenzia del Demanio comunicava a mezzo e - mail (allegata alla perizia) che le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del bene risultano a carico dell'amministrazione consegnataria (Ministero dell'Interno).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Lungomare di Pegli 7, interno 5, piano 5
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 5, del civ. 7 di Lungomare di Pegli, nel Comune di Genova, vecchia circoscrizione Pegli, nuova Circoscrizione Ponente, cap. 16156. L'u.i. in oggetto è inserita in una delle schiere che costituiscono la quinta scenica della passeggiata di Pegli, formata da una palazzata con antiche case di pescatori ed eleganti palazzi ottocenteschi. A differenza di altre realtà del ponente genovese l'area centrale del quartiere ha conservato, infatti, l'affaccio sul mare. Poco dietro l'immobile sorge la Chiesa di S. Maria Immacolata e S. Marziano, con la grande cupola che caratterizza il panorama del lungomare e che costituisce una delle caratteristiche vedute dall'u.i. Pegli come tutto il ponente genovese è stata interessata dallo sviluppo industriale del secondo dopoguerra, riuscendo tuttavia a conservare in gran parte le caratteristiche di pregio ambientale che ne avevano fatto nel passato una delle mete di soggiorno preferite da nobili e ricchi borghesi di tutta Europa, costituendo oggi il quartiere residenziale di maggior pregio nel ponente. Per la sua posizione centrale, l'immobile risulta ottimamente servito da tutti i servizi di quartiere; ovviamente importante è la distanza con il centro cittadino, ma la delegazione, unitamente con la vicina Sestri Ponente, costituisce sostanzialmente una zona con piena autonomia. Il portone dell'immobile porge direttamente sul marciapiede che definisce a nord la linea costiera, strada veicolare ad alto traffico percorsa anche dagli autobus delle linee urbane. Dall'altro lato della strada si snoda l'ampio marciapiede che costituisce la passeggiata a mare, oltre alla quale vi sono tutti gli stabilimenti balneari e la spiaggia. Dinanzi all'immobile sulla passeggiata si apre un piccolo slargo dotato di panchine. L'edificio è facilmente raggiungibile con automezzo privato anche se in prossimità la sosta risulta molto difficoltosa; in zona inoltre non risulta particolarmente agevole il parcheggio anche se lungo la strada sono presenti sia stalli con contrassegno di area blu, sia stalli a

sosta non regolamentata. Pegli è dotata di proprio casello autostradale e di stazione ferroviaria della linea litoranea Genova - Imperia; l'Ospedale più vicino risulta quello di Sestri Ponente, mentre a Pegli è attiva una struttura della ASL 3 con alcuni servizi primari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 416 sub 9

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

Valore di stima del bene: € 186.648,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che in zona non risultano in vendita molti immobili a destinazione residenziale raffrontabili per caratteristiche e tipologia: l'immobile in oggetto, infatti, risulta di metratura ridotta, caratterizzato sia dalla posizione sottotetto sia dal terrazzo a pozzo che costituisce "un unicum" rispetto alla palazzata a mare.

Le quotazioni medie richieste risultavano molto variabili anche rispetto alla metratura degli immobili immessi sul

mercato e, comunque comprese tra € 1.800,00/mq fino ad € 3.600,00/mq.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona 13, FASCIA/ZONA: Periferica/ PEGLI PIAZZA BONAVINO (T.U.M. LUNGOMARE DI PEGLI-VIA BOTINO-V.VESPUCCI)

Codice D41 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 1.300,00/mq ed € 1.900,00/mq.
- per abitazioni di tipo civile valore di mercato compreso tra € 1.800,00/mq ed € 2.650,00/mq.

Conoscendo il prezzo di compravendita dell'immobile nel 2010, pari ad € 240.000,00 si è ritenuto valido un confronto anche con le quotazioni OMI in allora vigenti, verificando che, seppure l'immobile non possedesse al tempo le caratteristiche di pregio oggi riscontrabili, la fascia entro cui si attestava risultava la superiore delle abitazioni civili.

Per l'individuazione della fascia di prezzo in cui inserire l'immobile si sono ponderati, in positivo e negativo, i seguenti parametri peculiari:

-in relazione all'edificio, lo stato manutentivo molto buono delle parti comuni relativamente a scale e prospetti;

- in relazione all'appartamento, lo stato di conservazione dell'u.i. frutto di recenti opere; la particolare luminosità e la forte panoramicità delle vedute, con il valore aggiunto conferito dal terrazzo a pozzo.

Risulta anche particolarmente significativa la ridotta metratura dell'u.i. comunque ben sfruttabile che, unitamente alla particolarità della posizione sottotetto, la rende molto appetibile per una ampia fascia di utenza.

Senza dubbio risulta, tuttavia, penalizzante l'assenza dell'ascensore.

In relazione alla zona risultano elementi di grande pregio la centralità rispetto alla delegazione di Pegli, l'affaccio diretto sul lungomare, l'ottima accessibilità ai servizi, cui fa da contrappeso una certa difficoltà di parcheggio di automezzi privati soprattutto in determinate fasce orarie.

Sulla base delle valutazioni sopra elencate si ritiene attribuibile all'immobile un valore superiore a quello dell'OMI per le abitazioni di tipo civile, valutando congruo, per comparazione, un valore pari ad € 2.800,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Lungomare di Pegli 7, interno 5, piano 5	66,66 mq	2.800,00 €/mq	€ 186.648,00	100,00%	€ 186.648,00
Valore di stima:					€ 186.648,00

Valore di stima: € 186.648,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Certificazioni impiantistiche	1500,00	€

Valore finale di stima: € 167.815,60

In relazione al deprezzamento si è ritenuto congruo indicare:

- 5% del valore per assenza dalla garanzia da vizi ed evizione;
- € 8.000,00 per regolarizzazioni urbanistico/edilizie;
- € 1.500,00 per la messa a norma impiantistica.

Si evidenzia che non sono state inserite quale deprezzamento le spese condominiali insolute, rimandando per le specifiche motivazioni alla relativa sezione delle perizie.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 16/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

17 di 22

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - All A1 - Atto provenienza 2010
- ✓ Atto di provenienza - All A2 - atto di provenienza 1999
- ✓ Visure e schede catastali - All B1 - Visura storica
- ✓ Visure e schede catastali - All B2 Visura storica per poggietto intestatario subalterno originario
- ✓ Visure e schede catastali - All B3 - Visura storica subalterno soppresso
- ✓ Altri allegati - All C - Comunicazione Agenzia del Demanio
- ✓ Planimetrie catastali - All D1 - Planimetria catastale vigente
- ✓ Planimetrie catastali - All D2 - Planimetria catastale sub soppresso
- ✓ Altri allegati - All E - verifica dimensionale - rilievo (Aggiornamento al 31/03/2023)
- ✓ Tavola del progetto - All F1 - Sanatoria
- ✓ Tavola del progetto - All F2 - Progetto - parte 1
- ✓ Tavola del progetto - All F3 - progetto - parte 2
- ✓ Altri allegati - All G - Comunicazione Amministratore condominiale
- ✓ Foto - All H1 - Documentazione fotografica esterni (Aggiornamento al 31/03/2023)
- ✓ Foto - All H2 - documentazione fotografica interni (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ Altri allegati - All I1 - APE
- ✓ Altri allegati - All I2 - APE
- ✓ Altri allegati - All L - OMI
- ✓ Altri allegati - All M - Copia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Lungomare di Pegli 7, interno 5, piano 5
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 5, del civ. 7 di Lungomare di Pegli, nel Comune di Genova, vecchia circoscrizione Pegli, nuova Circoscrizione Ponente, cap. 16156. L'u.i. in oggetto è inserita in una delle schiere che costituiscono la quinta scenica della passeggiata di Pegli, formata da una palazzata con antiche case di pescatori ed eleganti palazzi ottocenteschi. A differenza di altre realtà del ponente genovese l'area centrale del quartiere ha conservato, infatti, l'affaccio sul mare. Poco dietro l'immobile sorge la Chiesa di S. Maria Immacolata e S. Marziano, con la grande cupola che caratterizza il panorama del lungomare e che costituisce una delle caratteristiche vedute dall'u.i. Pegli come tutto il ponente genovese è stata interessata dallo sviluppo industriale del secondo dopoguerra, riuscendo tuttavia a conservare in gran parte le caratteristiche di pregio ambientale che ne avevano fatto nel passato una delle mete di soggiorno preferite da nobili e ricchi borghesi di tutta Europa, costituendo oggi il quartiere residenziale di maggior pregio nel ponente. Per la sua posizione centrale, l'immobile risulta ottimamente servito da tutti i servizi di quartiere; ovviamente importante è la distanza con il centro cittadino, ma la delegazione, unitamente con la vicina Sestri Ponente, costituisce sostanzialmente una zona con piena autonomia. Il portone dell'immobile porge direttamente sul marciapiede che definisce a nord la linea costiera, strada veicolare ad alto traffico percorsa anche dagli autobus delle linee urbane. Dall'altro lato della strada si snoda l'ampio marciapiede che costituisce la passeggiata a mare, oltre alla quale vi sono tutti gli stabilimenti balneari e la spiaggia. Dinanzi all'immobile sulla passeggiata si apre un piccolo slargo dotato di panchine. L'edificio è facilmente raggiungibile con automezzo privato anche se in prossimità la sosta risulta molto difficoltosa; in zona inoltre non risulta particolarmente agevole il parcheggio anche se lungo la strada sono presenti sia stalli con contrassegno di area blu, sia stalli a sosta non regolamentata. Pegli è dotata di proprio casello autostradale e di stazione ferroviaria della linea litoranea Genova - Imperia; l'Ospedale più vicino risulta quello di Sestri Ponente, mentre a Pegli è attiva una struttura della ASL 3 con alcuni servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 416 sub 9 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-US - ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore" Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali: in base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato grava il vincolo di bellezza d'insieme, tipo: Area di notevole interesse pubblico ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 167.815,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 527/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.815,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Lungomare di Pegli 7, interno 5, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 410, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 416 sub 9	Superficie	66,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e regolarmente abitato. Nel complesso l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione generale con finiture dichiarate rinnovate nel settembre 2022, direttamente dall'attuale occupante (a proprie spese) a seguito dell'assegnazione come abitazione da parte dell'. 1. Veniva dichiarato che i serramenti risultavano al momento dell'assegnazione già sostituiti: questi ultimi, tutti in PVC a doppio vetro, con persiane in PVC, risultano in buono stato conservativo. In fase di sopralluogo l'assegnatario dell'immobile esponeva verbalmente, e successivamente faceva pervenire per iscritto breve dichiarazione corredata di fotografie, circa il precario stato manutentivo dell'immobile ante manutenzione descrivendo le importanti opere compiute, consistenti essenzialmente in posa di porzioni di nuovo pavimento in parquet, completa manutenzione del locale bagno (ad esclusione di impiantistica), integrazione impianto elettrico con anche realizzazione di passaggi sottotraccia, fornitura e posa di nuova caldaia, parziali rasature, tinteggiature totali, fornitura e posa di nuovi serramenti interni. Veniva anche esposto che qualora gli fosse stata revocata l'assegnazione in ragione dell'esecuzione in atto, avrebbe probabilmente provveduto alla rimozione degli elementi mobili di sua proprietà, come ad esempio le placche dell'impianto elettrico e la caldaia (per tale ragione si è ritenuto di non allegare libretto manutentivo). In fase di sopralluogo non si sono riscontrate criticità, quali ad esempio tracce di umidità, ecc. Per quanto attiene alle parti comuni non si sono evidenziate problematiche importanti: il vano scala risulta con buone finiture; in riferimento alla copertura l'esame visivo non mette in evidenza importanti problematiche anche se si evidenziano alcune lastre con esfoliazioni; essa con ogni probabilità non presenta coibentazione; gli ultimi interventi manutentivi riferiti alla copertura sono stati dichiarati certamente anteriori al 2015, ma non identificati con precisione. Le facciate dell'immobile sono state parzialmente mantenute negli anni 2015/2016: i fronti principale e laterali (nelle porzioni non in aderenza con gli altri immobili della schiera), risultano in stato manutentivo molto buono, il fronte retro non risulta visibile da strada pubblica ma, per quanto valutabile da una visuale più lontana, appare con tinteggiature più degradate.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero Interno 5, del civ. 7 di Lungomare di Pegli, nel Comune di Genova, vecchia circoscrizione Pegli, nuova Circoscrizione Ponente, cap. 16156. L'u.i. in oggetto è inserita in una delle schiere che costituiscono la quinta scenica della passeggiata di Pegli, formata da una palazzata con antiche case di pescatori ed eleganti palazzi ottocenteschi. A differenza di altre realtà del ponente genovese l'area centrale del quartiere ha conservato, infatti, l'affaccio sul mare. Poco dietro l'immobile sorge la Chiesa di S. Maria Immacolata e S. Marziano, con la grande cupola che caratterizza il panorama del lungomare e che costituisce una delle caratteristiche vedute dall'u.i. Pegli come tutto il ponente genovese è stata interessata dallo sviluppo industriale del secondo dopoguerra, riuscendo tuttavia a conservare in gran parte le caratteristiche di pregio ambientale che ne avevano fatto nel passato una delle mete di soggiorno preferite da nobili e ricchi borghesi di tutta Europa, costituendo oggi il quartiere residenziale di maggior pregio nel ponente. Per la sua posizione centrale, l'immobile risulta ottimamente servito da tutti i servizi di quartiere; ovviamente importante è la distanza con il centro cittadino, ma la delegazione, unitamente con la vicina Sestri Ponente, costituisce sostanzialmente una zona con piena autonomia. Il portone dell'immobile porge direttamente sul marciapiede che definisce a nord la linea costiera, strada veicolare ad alto traffico percorsa anche dagli autobus delle linee urbane. Dall'altro lato della strada si snoda l'ampio marciapiede che costituisce la passeggiata a mare, oltre alla quale vi sono tutti gli stabilimenti balneari e la spiaggia. Dinanzi all'immobile sulla passeggiata si apre un piccolo slargo dotato di panchine. L'edificio è facilmente raggiungibile con automezzo privato anche se in prossimità la sosta risulta molto difficoltosa; in zona inoltre non risulta particolarmente agevole il parcheggio anche se lungo la strada sono presenti sia stalli con contrassegno di area blu, sia stalli a sosta non regolamentata. Pegli è dotata di proprio casello autostradale e di stazione ferroviaria della linea litoranea Genova - Imperia; l'Ospedale più vicino risulta quello di Sestri Ponente, mentre a Pegli è attiva una struttura della ASL 3 con alcuni servizi		

	primari.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 01/09/2010
Reg. gen. 29322 - Reg. part. 5815
Importo: €
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: Di Paolo Massimo
Data: 03/08/2010
N° repertorio: 68878
- **Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P.**
Trascritto a Genova il 03/08/2011
Reg. gen. 27743 - Reg. part. 19594
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario - Sentenza di Confisca beni**
Trascritto a Genova il 07/09/2017
Reg. gen. 28385 - Reg. part. 20109
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 23/12/2022
Reg. gen. 46266 - Reg. part. 34758
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura