
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 448.072,04	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 12/09/2023, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2023 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 Capolungo 24, edificio Eden, interno 58, piano 4

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 58 del civ. 24 di via Capolungo, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Levante, vecchia circoscrizione Nervi-Quinto-Sant'Ilario.

L'appartamento è inserito in un immobile in origine destinato ad Albergo di lusso, con parco condominiale di circa 26.000 mq, con piscina, posti auto, campi da tennis, bocce, accesso diretto alla passeggiata a mare di Nervi, Anita Garibaldi, e molteplici servizi, quale ristorante/bar in uso privato ai Condomini, ampi spazi comuni, portineria in funzione H24.

All'appartamento è annesso quale pertinenza un posto auto in autorimessa condominiale coperta, identificato con il n. 13.

Allo stato attuale l'u.i., ristrutturata in ottimo stato di conservazione, risulta locata.

Via Capolungo è un'arteria carrabile a senso unico verso levante, adiacente ai parchi di Nervi, molto vicino al mare e alla rinomata passeggiata sul lungomare nerviese. La zona è connotata da immobili di prestigio ed il quartiere è ottimamente servito da esercizi commerciali, trasporti pubblici, istituti scolastici. A breve distanza dall'immobile sono anche la stazione ferroviaria e il casello autostradale di Genova-Nervi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'accesso all'alloggio è avvenuto in data 18/10/2023 alla presenza di So.Ve.Mo. e della **** Omissis ****, dichiaratasi moglie del conduttore dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Capolungo 24, edificio Eden, interno 58, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificazione notarile, della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, datata 26 maggio 2023.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 15/11/2023 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'Esecutato al momento dell'acquisto del bene oggetto di pignoramento risultava celibe.

CONFINI

L'Appartamento confina a nord ed est, mediante muri perimetrali, con distacco su area esterna di pertinenza; a sud

con corridoio condominiale e vani ascensori; a ovest con vano ascensore e vano scala condominiale.

Confina, inoltre, sia superiormente che inferiormente con altre unità immobiliari.

Il posto auto confina a nord con corsia di accesso e manovra, a est con muro di separazione con posto auto n. 14, a sud con corridoio condominiale, a ovest con posto auto n. 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,76 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,60 m	4

Balcone scoperto	3,72 mq	3,72 mq	0,30	1,12 mq	0,00 m	4
Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	0,60	9,60 mq	2,46 m	1S
Totale superficie convenzionale:				109,72 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione occupa il quarto piano dell'immobile.

L'unità immobiliare interno 58 è composta da:

- vano ingresso/sala/ con angolo cottura di superficie netta pari a mq 40,93 con due portefinestre ad affaccio nord, una delle quali consente l'accesso al balcone di superficie netta pari a mq 3,72;
 - camera singola (con accesso dalla sala) di superficie netta pari a mq 9,10 con portafinestra ad affaccio nord;
 - ripostiglio con superficie netta pari a mq 3,74;
 - disimpegno con superficie netta pari a mq 1,81;
 - servizio igienico con superficie netta pari a mq 8,07, con portafinestra ad affaccio est su distacco;
 - camera matrimoniale con superficie netta pari a mq 16,11 con due portefinestre ad affaccio est su distacco.
- L'altezza interna è pari a ml 3,60, ma tutti i vani presentano controsoffitti armonizzati in una composizione a diverse quote: dai m 2,40 del bagno, ai 2,50 dell'ingresso, ai 3,20 della sala.

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, 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 altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi o pertinenze comunicanti (in quanto fino a mq 25,00).

Il posto auto coperto è stato valutato con superficie convenzionale al 60% in modo da rapportarlo equamente al valore di mercato mantenendone l'unione con l'u.i. di cui costituisce pertinenza.

E' stata considerata un'incidenza condominiale del 5%, in quanto fanno parte dei beni comuni non censibili la portineria con ampio salone comune, la piscina, il vasto parco, i campi da tennis e la zona ristorante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2001 al 16/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 11, Part. 97, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 MQ Piano S1
Dal 09/12/2004 al 16/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 11, Part. 97, Sub. 120, Zc. 6 Categoria A1 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 2.091,65 Piano 4

Dal 16/11/2009 al 27/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 97, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 247,90 Piano S1
Dal 16/11/2009 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 97, Sub. 120, Zc. 6 Categoria A1 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 2.091,65 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- 09/12/2004: variazione per Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni: immobili soppressi originari dell'attuale mapp. 97 sub 120: mapp. 97 sub 58 e mapp. 97 sub 110.

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	11	97	79	6	C6	4	16 mq	16 mq	247,9 €	S1	
NER	11	97	120	6	A1	2	4,5	100 mq	2091,65 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione planimetrica interna dell'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale datata 23/10/2012 in quanto non risulta rappresentata la camera da letto singola realizzata entro l'area dell'originaria sala. Occorrerà, pertanto, procedere con presentazione di variazione planimetrica presso l'Agenzia del Territorio di Genova mediante pratica DOCFA il cui onere viene indicato in € 350,00.

Il posto auto n. 13 risulta conforme alla planimetria catastale vigente, datata 01/09/1972.

PATTI

Il bene oggetto di pignoramento (u.i. e posto auto) risulta locato al Sig. **** Omissis ****: il contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 a partire dal 31/01/2021, con prima scadenza il 31/01/2025 e, salvo disdetta

esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, tacitamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4. Il canone annuo è fissato in € 9.600,00 da corrispondersi in 12 rate mensili, ciascuna dell'importo di € 800,00, unitamente ad un acconto mensile di € 500,00 per spese condominiali accessorie, salvo conguaglio a fine anno. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 15/03/2021 al n. 004214-serie 3T e codice identificativo

TLG21T004214000BB (in allegato).

Il sig. **** Omissis ****, conduttore, non risulta residente nell'alloggio come da "Certificato di residenza" rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 06/11/2023.

Il sig. **** Omissis ****, proprietario esecutato, risulta l'unico residente nell'alloggio come da "Certificato di residenza" rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 31/10/2023.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e abitato.

Nel complesso l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione, in generale con finiture attuali e di pregio. Si è rilevata l'assenza di una porta scorrevole interna afferente il vano camera di più recente realizzazione; i serramenti sono in PVC a doppio vetro, di tipologia recente, mentre le protezioni esterne versano in peggiore stato conservativo: due persiane sono in PVC recenti, due sono in legno da mantenere, due sono mancanti.

L'impiantistica interna si ritiene possa essere ricondotta all'intervento di ristrutturazione risalente al 2010 e, pertanto, a norma; non sono però state fornite le certificazioni degli impianti.

Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere.

I prospetti dell'immobile non risultano in buono stato di conservazione; le parti comuni interne, il grande atrio e le sale a piano terra, gli ampi corridoi di accesso alle unità immobiliari a tutti i piani, sono piuttosto decadenti e necessiterebbero di un intervento di manutenzione. Erano stati approvati lavori di risanamento del fabbricato (la quota presunta relativa all'int. 58 risultava di € 17.096,96), ma allo stato attuale non sono stati appaltati.

Il parco/giardino è molto ben curato.

L'autorimessa in cui è collocato il posto auto n. 13 è in buono stato di conservazione. Nel 2018 sono stati approvati lavori di adeguamento a normativa antincendio, successivamente eseguiti (le quote di spettanza sono state inserite nel consuntivo 2021/2022).

PARTI COMUNI

L'immobile identificato con il civ. 24 è parte di un complesso immobiliare, immerso in un vasto parco compreso tra via Capolungo a sud e via Donato Somma a nord, con molteplici accessi carrabili e pedonali, con importanti dotazioni impiantistiche e servizi comuni. La struttura, nata nell'Ottocento come albergo di lusso, era dotata di una serie di servizi che, nella trasformazione in residence, sono diventati parti comuni.

Dal Regolamento di Condominio del complesso immobiliare, si evincono le parti comuni, le servitù ed i vincoli, principalmente inquadrabili nella servitù "non aedificandi" e nel vincolo di destinazione a verde degli spazi non coperti da costruzioni, compresi i posti auto all'aperto.

Risultano di proprietà comune, come si evince all'art. 5 del Regolamento di Condominio, oltre a tutte le varie dotazioni impiantistiche, l'area a parco dell'intero comprensorio che circonda gli immobili, la piscina e relativi

impianti, gli impianti sportivi annessi (campi da tennis e bocce); il locale in sottosuolo ove è ubicata la centrale termica; la guardiola a lato dell'ingresso principale; le sale da pranzo con servizi annessi (ristorante/bar) ubicate al piano servizi dell'edificio principale con il relativo corridoio di accesso, nonché i locali lavanderia ed essicatoio ubicati al piano servizi dell'edificio principale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel regolamento condominiale, comune ai proprietari dei civici 24, 26, 26A, 28 e 30 di via Capolungo (allegato), depositato in atti del notaio Aldo Gazzone di Genova in data 30 novembre 1972, Rep. 11653 (registrato a Genova il 12 dicembre 1972 al n. 22823 e quivi trascritto il 29 dicembre 1972 al R.P.n. 9587/22934), sono richiamati agli articoli 2, 4, 5, 6 e 7 le servitù, i vincoli e gli oneri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio isolato a struttura mista ascrivibile ai primi del Novecento, con pianta articolata a 7 piani fuori terra, concluso da copertura in parte a falde, in parte piana, priva di coibentazione termica.

L'immobile ha accesso attraverso la percorrenza di un viale carrabile che si snoda all'interno del parco e si diparte da un imponente cancello posto su via Capolungo. Il parco presenta vaste zone a prato e zone piantumate; al centro del grande prato è posta la piscina condominiale di tipo scoperto. I campi da tennis sono collocati in area laterale in corrispondenza di un ulteriore cancello che consente l'uscita carrabile secondaria sulla stessa via Capolungo. Gli accessi carrabili al condominio sono regolati da cancelli automatici con citofono, collegato anche alla portineria.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato: il fronte principale è suddiviso in una zona basamentale comprendente due piani trattati a finto bugnato liscio ed un elevato comprendente tre piani: i prospetti sono ritmati da bucatore squadrate, ingentilite da cornici ornamentali e decori. Sono presenti parapetti, balconcini e balconate protette con balaustrini. Il prospetto posteriore dell'immobile è caratterizzato da zona basamentale comprendente due piani costituita da un unico corpo di fabbrica; l'elevato è, invece, contraddistinto da un disegno compositivo che alterna tre corpi di fabbrica principali a due distacchi che porgono sui terrazzi costituenti la copertura della zona basamentale.

L'ingresso principale all'immobile avviene tramite un portone posto in corrispondenza del prospetto posteriore: un ampio atrio, controllato tramite portineria/reception, consente l'accesso alle sale comuni, al vano scala e vani ascensori per la distribuzione ai piani. Il portone è molto ampio e vetrato, i vani comuni e le scale sono rivestiti in materiale lapideo.

Tutti i piani sono conformati con un lungo corridoio centrale e alloggi su entrambi i lati, a ricordo dell'antica matrice alberghiera che connota l'immobile e che il cambio di destinazione d'uso non ha modificato.

Le finiture delle parti comuni mantengono l'impronta alberghiera, ma obsoleta, necessitando di intervento di manutenzione e ammodernamento: permangono, ad esempio, i pavimenti dei corridoi rivestiti in moquettes.

La porta caposcala dell'appartamento interno 58 è di tipo blindato.

I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati; sono presenti controsoffitti con illuminazione a faretti ad incasso. I pavimenti sono in parquet in tutti i vani ad eccezione di una zona del servizio igienico; quest'ultimo è suddiviso in una sorta di antibagno, in cui trovano collocazione due lavabi, e bagno, caratterizzato da pavimento e rivestimento in piastrelle di gres, con wc, bidet e grande doccia del tipo walk-in con anche nicchia interna in cui è collocato mobile contenitivo. Il bagno è dotato di ampia finestra con affaccio su distacco condominiale. La zona giorno si articola in ingresso/sala, comprendente zona living e tavolo da

pranzo, cucina a vista caratterizzata da ampio bancone ad isola. Gli ambienti sono caratterizzati da librerie realizzate in cartongesso con illuminazione incassata e da un ampio ripostiglio con doppio accesso mediante porte in cristallo di pregevole fattura. La zona giorno presenta due portefinestre con affaccio a nord e vista verso la collina verdeggiante; un balcone costituisce l'unica pertinenza esterna dell'alloggio.

La camera da letto principale è molto ampia e connotata da due finestre con affaccio verso il distacco condominiale, con parziale vista sulla collina. Una seconda camera singola, ricavata nel 2020 all'interno dell'area destinata a zona giorno, è connotata anch'essa da portafinestra con affaccio a nord.

In generale le finiture interne sono di pregio e gli ambienti sono tutti molto luminosi con vista aperta; la collocazione dell'alloggio con affacci a nord non consente all'u.i di godere della vista mare.

L'appartamento presenta le dotazioni impiantistiche correnti; l'impianto elettrico è recente e, pertanto, di tipo sfilabile sotto traccia, ma privo di certificazione; il riscaldamento è centralizzato con sistema di distribuzione del calore a radiatori in ogni stanza (tranne nel nuovo vano camera) dotati di valvole e contabilizzatori; l'acqua calda sanitaria è anch'essa centralizzata. Nell'alloggio non è attualmente presente apparecchio citofonico. Nell'appartamento è stata realizzata predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Al bene risulta annesso un posto auto, identificato con il n. 13, posto al primo piano sottosuolo nell'ampia autorimessa condominiale. L'accesso all'autorimessa avviene dal viale mediante una porta basculante che immette alla corsia comune di accesso e manovra; i posti auto privati sono identificati mediante strisce tracciate a terra.

Il pavimento dell'autorimessa è in piastrelline di gres rosso, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco.

In particolare il posto auto n. 13 risulta comodamente accessibile, ma si rileva la presenza di un condotto utenze, rivestito da bauletto metallico ancorato al soffitto, che, per una porzione, ne riduce l'altezza utile a m 2,00, (altezza di passaggio sotto trave m. 2,46).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/03/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Il contratto è stato registrato in data anteriore al pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento risulta locato al Sig. **** Omissis ****: il contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 a partire dal 31/01/2021, con prima scadenza il 31/01/2025. Il canone annuo è fissato in € 9.600,00 da corrispondersi in 12 rate mensili, ciascuna dell'importo di € 800,00, unitamente ad un acconto mensile di € 500,00 per spese condominiali accessorie, salvo conguaglio a fine anno.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 15/03/2021 al n. 004214-serie 3T e codice identificativo

TLG21T004214000BB (in allegato).

Si pone, però, in evidenza che:

sulla base del Certificato di Residenza datato 31/10/2023 risulta residente nell'alloggio in oggetto esclusivamente l'Esecutato, in stato civile celibe. I signori **** Omissis **** intestatario del contratto di locazione e la sig.ra **** Omissis **** presente al sopralluogo, risultano residenti in Genova ad altri indirizzi come da rispettivi "Certificati di residenza" rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 06/11/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1975 al 27/03/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo gazzone	16/10/1975	11310	10984
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/03/2001 al 16/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Michele Biagini	27/03/2001			78138	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Genova	28/03/2001			8743	5797
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Mammi	16/11/2009	103358	11169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/11/2009	37431	25343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega Atto di Provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 20/11/2009
Reg. gen. 37432 - Reg. part. 7758
Importo: € 699.442,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 349.721,36
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 28/11/2012
Reg. gen. 33746 - Reg. part. 4209
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00

Note: Il mutuo è stato concesso dal suddetto istituto bancario a "Nuova Assiligure Società a responsabilità limitata" con sede in Genova, CF: 02935790101, quale debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 09/10/2017

Reg. gen. 31624 - Reg. part. 22601

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/05/2023

Reg. gen. 16817 - Reg. part. 13227

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

Contro **** Omissis ****

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-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato.

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 ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939): il lotto è compreso nella fascia entro 300 m dalla linea di costa; è "Bellezza di insieme" -area di notevole interesse pubblico zona 33 - lett.C e D; è "Bellezza soggetta a tutela - area piano territoriale paesistico Nervi S. Ilario - lett. C e D.

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. L'immobile risulta agibile.

Presso l'Archivio Storico e l'Archivio dell'edilizia privata del Comune di Genova non è conservato il progetto originario dell'immobile; l'attuale conformazione del complesso immobiliare deriva dal Progetto n. 436/1969 riferito al "Restauro dell'ex albergo", richiedente la Società Eden di Nervi; l'autorizzazione è rubricata al n. 1796/1970 ed al n. 1721/71 l'autorizzazione ad una variante progettuale.

Il decreto di agibilità che ne consegue è il n. 2026/1972 (in allegato).

In relazione all'unità immobiliare interno 58 sono presenti due pratiche relative ad opere interne:

- CAA ex Art. 21 p.to 2 - L.R. 16/2008: Prot. 1895/2010 - Opere interne del 13/04/2010; richiedente il sig. **** Omissis ****.

- CILA per manutenzione straordinaria leggera: Prot. 5920/2020 - Opere interne del 13/07/2020; richiedente la sig.ra **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare presenta la distribuzione interna come da pratica CILA 5920 del 2020, presentata per realizzazione di modifiche che hanno portato alla creazione di un vano camera con accesso diretto dalla zona giorno.

La planimetria catastale vigente dell'immobile risulta ancora quella datata 23/10/2012, non riportando le variazioni avvenute a seguito della CILA, per la quale non risulta agli atti la fine lavori.

Si ritiene, pertanto, che occorra presentare la pratica di fine lavori tardiva, dopo aver proceduto con l'aggiornamento catastale, per cui si stima un onere pari a € 500,00.

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale vigente, datata 01/09/1972, conseguente al progetto di restauro del complesso immobiliare.

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto nel 2021 dall'Arch. Alessandra Zuppa, inserita nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650. Tale attestato, identificato con il n.36621/2021, classifica l'appartamento con prestazione energetica globale in Classe E (EP 132,93 KWh/mq anno).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 11.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 16.386,30

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.292,16

Gli appartamenti afferenti il civico 24 sono n. 67.

I MM generali afferenti l'interno 58 sono: generali comuni 16,320/1.000 - generali civ. 24 16,320/847,27.

I MM di riscaldamento afferenti l'interno 58 sono 13,520/780,330.

Il costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria comunicato dall'Amministratore pro-tempore risulta pari a circa € 11.500,00.

Dal rendiconto condominiale, trasmesso dall'Amministrazione in data 25/10/2023, si desume un debito complessivo dell'u.i. interno 58 pari a € 16.386,30 riferito al saldo a consuntivo esercizio precedente e importo a preventivo per l'esercizio in corso. L'Amministratore comunicava inoltre che vi sono spese già deliberate di cui non sono ancora state richieste le quote di spettanza che, per l'int. 58, ammontano ad € 1.292,16 (presunte e soggette a conguaglio).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Capolungo 24, edificio Eden, interno 58, piano 4
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 58 del civ. 24 di via Capolungo, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Levante, vecchia circoscrizione Nervi-Quinto-Sant'Ilario. L'appartamento è inserito in un immobile in origine destinato ad Albergo di lusso, con parco condominiale di circa 26.000 mq, con piscina, posti auto, campi da tennis, bocce, accesso diretto alla passeggiata a mare di Nervi, Anita Garibaldi, e molteplici servizi, quale ristorante/bar in uso privato ai Condomini, ampi spazi comuni, portineria in funzione H24. All'appartamento è annesso quale pertinenza un posto auto in autorimessa condominiale coperta, identificato con il n. 13. Allo stato attuale l'u.i., ristrutturata in ottimo stato di conservazione, risulta locata. Via Capolungo è un'arteria carrabile a senso unico verso levante, adiacente ai parchi di Nervi, molto vicino al mare e alla rinomata passeggiata sul lungomare nerviese. La zona è connotata da immobili di prestigio ed il quartiere è ottimamente servito da esercizi commerciali, trasporti pubblici, istituti scolastici. A breve distanza dall'immobile sono anche la stazione ferroviaria e il casello autostradale di Genova-Nervi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 97, Sub. 79, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 97, Sub. 120, Zc. 6, Categoria A1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 518.445,00
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, in particolare nella stesso Condominio Eden, risultano in vendita vari immobili, ovviamente raffrontabili per caratteristiche e tipologia.

Le quotazioni richieste risultano comprese tra € 3.750,00/mq ed € 6.530,00 con variabili principalmente dovute alla finitura degli interni e alla vista mare.

La quotazione OMI primo semestre 2023 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 85, Fascia/Zona Periferica/NERVI TU.A. (CAPOLUNGO-V.S.ILARIO-V.M.SALA-V.D.SOMMA-V.G.OBERDAN-V.LE DELLE PALME-V.LE FRANCHINI), Cod. D22 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "ottimo", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo signorile valore di mercato compreso tra € 3.800,00/mq ed € 5.600,00/mq;
- per posti auto coperti valore di mercato compreso tra € 2.250,00/mq e 3.300,00/mq.

Sono stati inoltre verificati i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, da cui risultano nel 2021 compravendite di immobili nello stesso complesso Eden con quotazioni comprese tra € 4.178,00/mq ed € 4.718,00/mq. Ulteriore parametro di raffronto si è ritenuta la perizia estimativa redatta da consulente del tribunale nel 2021 per lo stesso bene oggetto del presente pignoramento, cui veniva attribuito valore di mercato pari ad € 4.800,00/mq.

Sulla base di quanto sopra esposto, ponderati gli aspetti legati all'esclusività del contesto e i deprezzamenti relativi allo stato manutentivo generale delle parti comuni ed agli alti costi di gestione, oltre che all'affaccio privo di vista mare, si ritiene congruo per l'immobile in oggetto un valore pari a € 4.500,00/mq che si attesta nel segmento medio dell'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Capolungo 24, edificio Eden, interno 58, piano 4	115,21 mq	4.500,00 €/mq	€ 518.445,00	100,00%	€ 518.445,00
				Valore di stima:	€ 518.445,00

Valore di stima: € 518.445,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	850,00	€
Spese condominiali insolute	17678,46	€
Esistenza di Contratto di locazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 448.072,04

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 15/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A-Atto-provenienza-copia rep 103358
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B1-Visura storica-UI (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B2-Visura storica-posto auto (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C1-PLN_195386974_1-CAPOLUNGO
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C2-PLN_196643976_1-AUTORIMESSA
- ✓ Altri allegati - ALL D-rilievoCapolungo (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL E-167351-2026-1972-abitabilita
- ✓ Tavola del progetto - ALL F-Copia CILA-raffronto
- ✓ Altri allegati - ALL G1-Anagrafe-PELO (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL G2-Anagrafe-via capolungo24-58 (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL G3-Anagrafe-conduttore (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL G4-Anagrafe (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL H-CONTRATTO LOCAZIONE

- ✓ Altri allegati - ALL I-Regolamento EDEN
- ✓ Altri allegati - ALL L-APE-Capolungo (Aggiornamento al 27/10/2021)
- ✓ Altri allegati - ALL M-OMI-CAPOLUNGO (Aggiornamento al 30/06/2023)
- ✓ Foto - ALL N-Documentazione fotografica esterni (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ Foto - ALL O-Documentazione fotografica interni (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL P-Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Capolungo 24, edificio Eden, interno 58, piano 4
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 58 del civ. 24 di via Capolungo, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Levante, vecchia circoscrizione Nervi-Quinto-Sant'Ilario. L'appartamento è inserito in un immobile in origine destinato ad Albergo di lusso, con parco condominiale di circa 26.000 mq, con piscina, posti auto, campi da tennis, bocce, accesso diretto alla passeggiata a mare di Nervi, Anita Garibaldi, e molteplici servizi, quale ristorante/bar in uso privato ai Condomini, ampi spazi comuni, portineria in funzione H24. All'appartamento è annesso quale pertinenza un posto auto in autorimessa condominiale coperta, identificato con il n. 13. Allo stato attuale l'u.i., ristrutturata in ottimo stato di conservazione, risulta locata. Via Capolungo è un'arteria carrabile a senso unico verso levante, adiacente ai parchi di Nervi, molto vicino al mare e alla rinomata passeggiata sul lungomare nerviese. La zona è connotata da immobili di prestigio ed il quartiere è ottimamente servito da esercizi commerciali, trasporti pubblici, istituti scolastici. A breve distanza dall'immobile sono anche la stazione ferroviaria e il casello autostradale di Genova-Nervi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 97, Sub. 79, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 97, Sub. 120, Zc. 6, Categoria A1
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-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato. 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 ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939): il lotto è compreso nella fascia entro 300 m dalla linea di costa; è "Bellezza di insieme" -area di notevole interesse pubblico zona 33 - lett.C e D; è "Bellezza soggetta a tutela - area piano territoriale paesistico Nervi S. Ilario - lett. C e D. 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: € 448.072,04

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 448.072,04

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Capolungo 24, edificio Eden, interno 58, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 97, Sub. 79, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 97, Sub. 120, Zc. 6, Categoria A1	Superficie	115,21 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e abitato. Nel complesso l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione, in generale con finiture attuali e di pregio. Si è rilevata l'assenza di una porta scorrevole interna afferente il vano camera di più recente realizzazione; i serramenti sono in PVC a doppio vetro, di tipologia recente, mentre le protezioni esterne versano in peggiore stato conservativo: due persiane sono in PVC recenti, due sono in legno da mantenere, due sono mancanti. L'impiantistica interna si ritiene possa essere ricondotta all'intervento di ristrutturazione risalente al 2010 e, pertanto, a norma; non sono però state fornite le certificazioni degli impianti. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere. I prospetti dell'immobile non risultano in buono stato di conservazione; le parti comuni interne, il grande atrio e le sale a piano terra, gli ampi corridoi di accesso alle unità immobiliari a tutti i piani, sono piuttosto decadenti e necessiterebbero di un intervento di manutenzione. Erano stati approvati lavori di risanamento del fabbricato (la quota presunta relativa all'int. 58 risultava di € 17.096,96), ma allo stato attuale non sono stati appaltati. Il parco/giardino è molto ben curato. L'autorimessa in cui è collocato il posto auto n. 13 è in buono stato di conservazione. Nel 2018 sono stati approvati lavori di adeguamento a normativa antincendio, successivamente eseguiti (le quote di spettanza sono state inserite nel consuntivo 2021/2022).</p>		
Descrizione:	<p>Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 58 del civ. 24 di via Capolungo, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Levante, vecchia circoscrizione Nervi-Quinto-Sant'Ilario. L'appartamento è inserito in un immobile in origine destinato ad Albergo di lusso, con parco condominiale di circa 26.000 mq, con piscina, posti auto, campi da tennis, bocce, accesso diretto alla passeggiata a mare di Nervi, Anita Garibaldi, e molteplici servizi, quale ristorante/bar in uso privato ai Condomini, ampi spazi comuni, portineria in funzione H24. All'appartamento è annesso quale pertinenza un posto auto in autorimessa condominiale coperta, identificato con il n. 13. Allo stato attuale l'u.i., ristrutturata in ottimo stato di conservazione, risulta locata. Via Capolungo è un'arteria carrabile a senso unico verso levante, adiacente ai parchi di Nervi, molto vicino al mare e alla rinomata passeggiata sul lungomare nerviese. La zona è connotata da immobili di prestigio ed il quartiere è ottimamente servito da esercizi commerciali, trasporti pubblici, istituti scolastici. A breve distanza dall'immobile sono anche la stazione ferroviaria e il casello autostradale di Genova-Nervi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 20/11/2009
Reg. gen. 37432 - Reg. part. 7758
Importo: € 699.442,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 349.721,36
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 28/11/2012
Reg. gen. 33746 - Reg. part. 4209
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Note: Il mutuo è stato concesso dal suddetto istituto bancario a "Nuova Assiligure Società a responsabilità limitata" con sede in Genova, CF: 02935790101, quale debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 09/10/2017
Reg. gen. 31624 - Reg. part. 22601
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 18/05/2023
Reg. gen. 16817 - Reg. part. 13227
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura