
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 263/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15B, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17



Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 263/2020 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 86.260,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 167.675,00	25



INCARICO

All'udienza del 03/11/2020, il sottoscritto Ing. Di Nardo Emilio, con studio in Via Pietro Bozzano, 3/6 - 16143 - Genova (GE), email emi.dinardo@tin.it, PEC emilio.dinardo@ordingsa.it, Tel. 347 4429810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2020 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 Paradiso 15B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PARADISO 15B, PIANO T-1

L'immobile si sviluppa al piano terra (cantina con accesso indipendente) e primo piano (appartamento) di un caseggiato verosimilmente risalente agli inizi del 1900 ed originariamente consistente in un rustico di campagna, ubicato in via Paradiso 15B nel quartiere collinare di Coronata di Genova, distante circa 7 km dal centro cittadino. Il corpo di fabbrica in questione, nel quale sono ubicati anche il civ. 15 e 15C, insiste su di un'area comune di oltre 11000 mq (denominata villa Carlanna), delimitata da un muro perimetrale in pietra che corre lungo via Paradiso e via del Boschetto, con accesso unico da un cancello metallico. Nella stessa area sono presenti altre due unità immobiliari (civv. 15E e 15D)

L'accesso all'appartamento posto al piano avviene per il tramite di una scale a due rampe ed un piccolo ballatoio; si compone di un ingresso in sala, cucina abitabile, due camere, bagno con doccia e sottotetto non abitabile (locale tecnico) al quale si accede dalla sala per il tramite di una scala a chiocciola metallica. La cucina e le camere sono dotate di finestre con vista aperta. La zona è tranquilla e silenziosa e lo stabile è circondato da verde. Il caseggiato non è direttamente servito dal servizio locale di trasporto pubblico essendo distante dal centro storico di Coronata circa 600m e raggiungibile da esso tramite una strada (via del Boschetto) stretta, di non agevole transito se si incrociano altri veicoli in marcia opposta. Pertanto essendo l'ubicazione dell'immobile isolata, occorrerà spostarsi in macchina al fine di raggiungere esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata alla solo area di sedime del caseggiato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Osservazione.: L'accesso all'immobile avviene per il tramite di una stradina che insiste su un terreno di oltre 11000 mq, intestato agli esecutati, censito in NCT di Genova, Sez. C, foglio 7, mappale 203, oggetto di pignoramento della medesima procedura esecutiva, costituente il Lotto N. 2.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PARADISO 15

Terreno non pianeggiante ubicato in Coronata di Genova (zona collinare di Cornigliano), a destinazione orto-irriguo, di circa 11000 mq, ricadente per la maggior parte in "Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale", secondo il vigente PRG. E' caratterizzato dalla presenza di alberi e piante ed insistono su di esso tre serre a struttura metallica d'epoca diversa, aventi forma e tipologia pressoché simili, che coprono una superficie di circa 800mq l'una. La proprietà, il cui perimetro è delimitato da un muro in pietra che corre lungo via del Boschetto e via Paradiso, non è di agevole accesso in quanto rispetto al nucleo principale di Coronata risulta isolato e raggiungibile per il tramite di una via stretta (via Paradiso). All'interno della proprietà l'accesso alle stesse serre non è agevole essendo il "sentiero", un tempo carrabile, in alcuni tratti ricoperto parzialmente o per intero da sterpaglie ed ostruito da rami d'albero. Si accede al lotto da un cancello metallico che risulta essere anche l'unico accesso a caseggiati che ospitano cinque unità immobiliari ovvero i civv. 15 / 15B (Lotto N. 1) / 15C / 15D / 15E di via Paradiso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15B, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato N. 1.

TITOLARITÀ

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

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

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

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



CONFINI

Appartamento primo piano: lato nord con appartamento civ. 15C; lato ovest con distacco, lato sud con distacco; lato est con strada di accesso al casseggiato; sotto con cantina di pertinenza; sopra copertura a falde.

Cantina piano terra: lato nord con terrapieno; lato ovest con distacco, lato sud con appartamento civ. 15; lato est con strada di accesso al casseggiato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,65 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Osservazione: Il valore della superficie netta si riferisce al solo primo piano abitabile (sono esclusi il sottotetto non abitabile e la cantina ubicata al piano terra, non avente accesso dai vani principali).

Per maggiori dettagli sul calcolo della superficie commerciale complessiva dell'immobile si rimanda all'allegato N. 2.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1990 al 06/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 73, Part. 502, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani
Dal 06/05/1996 al 14/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 73, Part. 502, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani
Dal 14/03/2003 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 73, Part. 502, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 361,52 Piano T-1

Per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica riportata in allegato N. 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	73	502	3	3	A4	4	5 vani	116 mq	361,52 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessun appunto da precisare.

PATTI

Non si segnala alcuna questione particolare.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta nel complesso in uno stato conservativo buono. La porta-finestra d'ingresso è in alluminio vetrocamera (spessore 5 cm) mentre le porte interne sono in legno (N.B. la cucina è priva di porta e si affaccia sull'ingresso/soggiorno). Per quanto concerne gli infissi esterni sono presenti finestre in alluminio vetro-camera in cucina e nel bagno (con persiano in alluminio) e nelle due camere (senza persiana), in buono stato d'uso. L'appartamento è termoautonomo con caldaia (allo stato attuale non censita) allocata a piano terra nella cantina, che fornisce anche l'acqua calda; ogni ambiente è dotato di termosifone. Il pavimento è in parquet di legno ovunque tranne che nel bagno e nella cucina ove sono presenti piastrelle in gres di tipo ordinario. Il locale sottotetto, non abitabile, è utilizzato come deposito/ripostiglio e allo stato attuale si mostra disordinato.

Per quanto riguarda l'aspetto esterno dello stabile, si notano segni d'umidità e di distacco dell'intonaco all'intradosso del poggiatesta/ballatoio d'ingresso al primo piano e della rampa di scala di accesso; nel complesso le facciate sono in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

La rampa di scala di accesso al primo piano del caseggiato ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento (civ. 15B), è utilizzata anche per l'accesso al civ. 15C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che la stradina d'accesso al caseggiato insiste sulla particella censita in NCT di Geova foglio 73, p. 203, oggetto di pignoramento, costituente lotto separato per la vendita all'asta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione è parte di un caseggiato risalente agli inizi del secolo scorso che, verosimilmente, consisteva in un rustico di campagna successivamente ristrutturato. Il corpo di fabbrica, avente pianta pressoché rettangolare, ha struttura portante in muratura con solai in putrelle metalliche e voltine in mattoni pieni. Essendo la struttura vetusta non è stato possibile reperire il progetto costruttivo. Il corpo di fabbrica si sviluppa su di un piano, ove sono ubicati i civv. 15B e 15C, oltre piano terra, ove sono ubicati il civ. 15 e la cantina pertinenziale del civ. 15B, con tetto non praticabile, in parte a quattro falde, in parte a singola falda, avente copertura con lastre ondulate di eternit. L'appartamento in oggetto possiede esposizione prevalente a sud / sud-est, e vista aperta in quanto il caseggiato è ubicato all'interno di una proprietà racchiusa da un muro perimetrale in pietra, ove insistono alberi e piante. L'accesso all'appartamento posto al piano avviene per il tramite di una scala a due rampe ed un piccolo ballatoio; si compone di un ingresso in sala, cucina abitabile, due camere, bagno con doccia e sottotetto non abitabile (locale tecnico) al quale si accede dalla sala per il tramite di una scala a chiocciola metallica. La cucina e le camere sono dotate di finestre. Lo stato di conservazione dell'immobile è nel complesso buono; l'appartamento è termoautonomo, con termosifoni presenti in ogni ambiente.



Il caseggiato non è direttamente servito dal servizio locale di trasporto pubblico essendo distante dal centro storico di Coronata circa 600m e raggiungibile da esso tramite una strada (via del Boschetto) stretta, di non agevole transito se si incrociano altri veicoli in marcia opposta. Pertanto essendo l'ubicazione dell'immobile de quo abbastanza isolata, occorrerà spostarsi in macchina al fine di raggiungere esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata alla sola area di sedime del caseggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati. Dalla visura effettuata presso l'Anagrafe, l'immobile di via Paradiso 15B risulta libero, causa probabilmente errore di identificazione del numero civico (vedi allegato N. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1988 al 14/03/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ilario Marsano	26/02/1988	11309	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	23/03/1988	9678	6327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2003 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Successione in morte Firpo Aldo Raffaele (marito di Patrizia Traverso)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'Allegato N. 3 sono riportati le risultanze delle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 13/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Genova il 22/03/2006
Reg. gen. 14039 - Reg. part. 3476
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Spese: € 210.000,00
Rogante: Roberto Grasso
Data: 13/03/2006
Note: Immobili soggetti ad ipoteca: 1) NCEU di Genova, foglio 83, p. 503, sub. 3; 2) NCT di Genova, Sez. 3(C) foglio 83, p. 203.
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Genova il 21/08/2015
Reg. gen. 22305 - Reg. part. 3484
Quota: 1/1
Importo: € 78.171,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Immobile soggetto ad ipoteca: 1) NCT di Genova, Sez. 3(C), foglio 83, p. 203.



Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 11/08/2020

Reg. gen. 23671 - Reg. part. 17226

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Immobili oggetto di pignoramento: 1) NCEU di Genova, foglio 83, p. 503, sub. 3; 2) NCT di Genova, Sez. 3(C) foglio 83, p. 203.

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipocatastali riportate nell'allegato N. 3.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, l'immobile ricade per parte prevalente in Ambito di Riqualficazione del Territorio di Presidio Ambientale (AR-PR), le cui principali funzioni ammesse sono: servizi ad uso pubblico, residenza, agricoltura ed allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato N. 6). Non risultano difformità rispetto alla regolarità urbanistica del bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Essendo il caseggiato risalente agli inizi del secolo scorso, verosimilmente in origine un rustico di campagna poi ristrutturato, non è stato possibile reperire il progetto costruttivo.

Presso il SUE del Comune di Genova è presente la seguente documentazione:

1) ex art. 26 L. 47/1985 pratica N. 543/1987 - opere interne;

2) DIA 1511/1996 (sanatoria mansarda/sottotetto).

Dal sopralluogo effettuato sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli ultimi elaborati grafici depositati (DIA 1511/1996).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.



Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in un caseggiato ove solo alloggiati due altre proprietà di diversa ditta. Non esistono spese condominiali ma si precisa che la fornitura dell'utenza acqua è unica per l'intero stabile e che allo stato attuale, essendo i proprietari dei tre immobili parenti, l'importo viene diviso in parti uguali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

Lato nord: mappale 467 in altra ditta; lato est via del Boschetto; lato sud mappali 204-206-207 in altra ditta; Lato Ovest: via Paradiso.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11000,00 mq	11000,00 mq	1,00	11000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11000,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1977 al 26/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 203 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 06 10
Dal 26/02/1988 al 23/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 203 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 11 30
Dal 23/11/1992 al 14/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 203 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 11 30
Dal 14/03/2003 al 13/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 203 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 11 30 Reddito dominicale € 1.724,45 Reddito agrario € 781,85

Osservazione: il 26/02/1988 è stato operato un frazionamento del mappale 203 (avente estensione all'epoca pari a circa 20000mq) che ha coinvolto il mappale 467.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
73	203					ORT FII 1	1ha 11are 30ca mq	1724,45 €	781,75 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

La fascia di terreno attigua agli stabili di via Paradiso 15 / 15B / 15C / 15D e 15E, risulta ordinata con la presenza di diversi alberi. La porzione di terreno occupata dalle serre non è di facile accesso, in particolare la stradina, una volta carrabile, è ricoperta da sterpaglie e/o ostruita da rami d'albero. Le stesse serre si mostrano in uno stato di completo abbandono; molte delle vetrine ubicate in copertura e sulle facce laterali delle strutture metalliche sono rotte; all'interno delle singole aree produttive, in assenza di manutenzione, non esistono colture e sono cresciute sterpaglie ovunque, gli impianti idrici e di riscaldamento non sono funzionanti. Si segnala inoltre la presenza di una tettoia removibile ove al momento sono parcheggiate tre macchine abbandonate (v. Foto NN. 25-26 allegato N. 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si osserva che l'accesso al Lotto N. 2 da via Paradiso 15 (v. allegato N. 4) costituisce anche l'entrata conducente ai numeri civici 15/15B/15C/15D/15E; in particolare è presente una stradina di passaggio verso i suddetti immobili avente un sviluppo 3 x 50 m.

Di fatto sarà costituita una servitù di passaggio avente come fondo "servente" il terreno oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sul terreno de quo a partire dagli anni '70 sono state costruite tre serre per la coltivazione del basilico aventi tipologia simile ed estensione paragonabile, a struttura metallica in acciaio zincato a caldo. In particolare, con riferimento allo schema planimetrico riportato nell'allegato N. 2, la serra A, d'epoca ante 1974, è a tre campate e si estende su circa 816 mq. La serra B, risalente agli anni '70, è a due campate si estende su circa 704 mq. Infine la serra C, più recente (fine anni '80) è a quattro campate ed ha un'area di circa 880mq.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1988 al 14/03/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/02/1988	11309	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	23/03/1988	9678	6327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2003 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Successione in morte **** Omissis **** (marito di **** Omissis ****)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'Allegato N. 3 sono riportati le risultanze delle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 13/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Genova il 22/03/2006
Reg. gen. 14039 - Reg. part. 3476
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Spese: € 210.000,00
Rogante: Roberto Grasso
Data: 13/03/2006
Note: Immobili soggetti ad ipoteca: 1) NCEU di Genova, foglio 83, p. 503, sub. 3; 2) NCT di Genova, Sez. 3(C) foglio 83, p. 203.
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Genova il 21/08/2015
Reg. gen. 22305 - Reg. part. 3484
Quota: 1/1
Importo: € 78.171,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Immobile soggetto ad ipoteca: 1) NCT di Genova, Sez. 3(C), foglio 83, p. 203.



Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 11/08/2020

Reg. gen. 23671 - Reg. part. 17226

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Immobili oggetto di pignoramento: 1) NCEU di Genova, foglio 83, p. 503, sub. 3; 2) NCT di Genova, Sez. 3(C) foglio 83, p. 203.

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipocatastali riportate nell'allegato N. 3.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, il terreno ricade per parte prevalente in Ambito di Riqualficazione del Territorio di Presidio Ambientale (AR-PR), le cui principali funzioni ammesse sono: servizi ad uso pubblico, residenza, agricoltura ed allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Si segnala che il mappale è parzialmente interessato da "Frana Quiescente" ed è pertanto sottoposto vincolo idrogeologico.

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato N. 6). Non risultano difformità rispetto alla regolarità urbanistica del bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con particolare riferimento alle serre rilevate in fase di sopralluogo, di seguito di riporta l'esito delle visure effettuate presso il settore edilizia del Comune di Genova (vedi allegato N. 7B).

- Progetto N. 232/1974 per serra B (N.B.: nel progetto era prevista la costruzione di piu' serre, in aggiunta alla serra A preesistente all'intervento. In pratica fu realizzata la sola serra B che si trova in adiacenza alla serra A)

- Concessione in sanatoria N. 562/1977 per la serra A (regolarizzazione struttura esistente ante 1974);

- Progetto N. 311/1989 per la serra C.

Per la serra C piu' recente, si osservano difformità con lo stato di fatto inerente con riferimento sia alla tipologia di copertura adottata, a capanna con otto falde (4 campate) anziché a falda unica inclinata secondo la pendenza del terreno rappresentato a progetto, sia all'estensione che risulta circa doppia a quanto dichiarato. Essendo presenti sul Lotto N. 2 strutture simili per tipologia ed estensione, conformi alla disciplina urbanistica dell'epoca e dell'attuale, ai sensi dell'art. 36 DPR N. 381/2001 e s.m.i., occorrerà chiedere un permesso di sanatoria con pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a 1.033 €, in aggiunta alle spese tecniche stimabili in circa 1500 €.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15B, piano T-1
L'immobile si sviluppa al piano terra (cantina con accesso indipendente) e primo piano (appartamento) di un caseggiato verosimilmente risalente agli inizi del 1900 ed originariamente consistente in un rustico di campagna, ubicato in via Paradiso 15B nel quartiere collinare di Coronata di Genova, distante circa 7 km dal centro cittadino. Il corpo di fabbrica in questione, nel quale sono ubicati anche il civ. 15 e 15C, , insiste su di un'area comune di oltre 11000 mq (denominata villa Carlanna), delimitata da un muro perimetrale in pietra che corre lungo via Paradiso e via del Boschetto, con accesso unico da un cancello metallico. Nella stessa area è presenti altre due proprietà immobiliari (civv. 15E e 15D) L'accesso all'appartamento posto al piano avviene per il tramite di una scale a due rampe ed un piccolo ballatoio; si compone di un ingresso in sala, cucina abitabile, due camere, bagno con doccia e sottotetto non abitabile (locale tecnico) al quale si accede dalla sala per il tramite di una scala a chiocciola metallica. La cucina e le camere sono dotate di finestre con vista aperta. La zona è tranquilla e silenziosa e lo stabile è circondato da verde. Il caseggiato non è direttamente servito dal servizio locale di trasporto pubblico essendo distante dal centro storico di Coronata circa 600m e raggiungibile da esso tramite una strada (via del Boschetto) stretta, di non agevole transito se si incrociano altri veicoli in marcia opposta. Pertanto essendo l'ubicazione dell'immobile abbastanza isolata, occorrerà spostarsi in macchina al fine di raggiungere esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata alla solo area di sedime del caseggiato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 502, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.800,00
Si rimanda all'allegato 8 l'indicazione delle detrazioni apportate al valore di stima del bene.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Paradiso 15B, piano T-1	116,00 mq	783,00 €/mq	€ 90.828,00	100,00%	€ 90.800,00
				Valore di stima:	€ 90.800,00

Valore di stima: € 90.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia, vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 86.260,00

Per maggiori dettagli sulla stima del bene, in particolare sulle aggiunte e detrazioni al piu' probabile valore di mercato del bene in condizione ordinarie, si rimanda all'allegato N. 8.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15

Terreno non pianeggiante ubicato in Coronata di Genova (zona collinare di Cornigliano), a destinazione orto-irriguo, di circa 11000 mq, ricadente per la maggior parte in "Ambito di Riqualficazione del Territorio di Presidio Ambientale", secondo il vigente PRG. E' caratterizzato dalla presenza di alberi e piante ed insistono su di esso tre serre a struttura metallica d'epoca diversa, aventi forma e tipologia pressoché simili, che coprono una superficie di circa 800 mq l'una. La proprietà, il cui perimetro è delimitato da un muro in pietra che corre lungo via del Boschetto e via Paradiso, non è di agevole accesso in quanto rispetto al nucleo principale di Coronata risulta isolato e raggiungibile per il tramite di una via stretta (via Paradiso). All'interno della proprietà l'accesso alle stesse serre non è agevole essendo il "sentiero", un tempo carrabile, in alcuni tratti ricoperto parzialmente o per intero da sterpaglie. Si accede al lotto da un cancello metallico che risulta essere anche l'unico accesso a caseggiati che ospitano cinque unità immobiliari ovvero i civv. 15 / 15B (Lotto N. 1) / 15C / 15D / 15E di via Paradiso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 203

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

Valore di stima del bene: € 176.500,00

Per maggiori dettagli sul metodo di stima adottato si rimanda all'allegato N. 8.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Genova (GE) - Via Paradiso 15	11000,00 mq	160,00 €/mq	€ 176.500,00	100,00%	€ 176.500,00
				Valore di stima:	€ 176.500,00

Valore di stima: € 176.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia, vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 167.675,00

Per maggiori dettagli sulla stima del bene, si rimanda all'allegato N. 8.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il Lotto N. 2 (fondo servente) è interessato da un servitù di passaggio a favore degli immobili ubicati in via Paradiso NN. 15 / 15B (Lotto N. 1) / 15C / 15D / 15E.

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 27/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Nardo Emilio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo planimetrico degli immobili ed elaborati grafici
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipocatastali
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Anagrafe Comune di Genova
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 7a Concessione edilizia – Lotto N. 1
- ✓ N° 7b Concessione edilizia – Lotto N. 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stime degli immobili
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbali di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15B, piano T-1
L'immobile si sviluppa al piano terra (cantina con accesso indipendente) e primo piano (appartamento) di un caseggiato verosimilmente risalente agli inizi del 1900 ed originariamente consistente in un rustico di campagna, ubicato in via Paradiso 15B nel quartiere collinare di Coronata di Genova, distante circa 7 km dal centro cittadino. Il corpo di fabbrica in questione, nel quale sono ubicati anche il civ. 15 e 15C, insiste su di un'area comune di oltre 11000 mq (denominata villa Carlanna), delimitata da un muro perimetrale in pietra che corre lungo via Paradiso e via del Boschetto, con accesso unico da un cancello metallico. Nella stessa area sono presenti altre due unità immobiliari (civv. 15E e 15D)
L'accesso all'appartamento avviene per il tramite di una scale a due rampe ed un piccolo ballatoio; si compone di un ingresso in sala, cucina abitabile, due camere, bagno con doccia e sottotetto non abitabile (locale tecnico) al quale si accede dalla sala per il tramite di una scala a chiocciola metallica. La cucina e le camere sono dotate di finestre con vista aperta. La zona è tranquilla e silenziosa e lo stabile è circondato da verde. Il caseggiato non è direttamente servito dal servizio locale di trasporto pubblico essendo distante dal centro storico di Coronata circa 600m e raggiungibile da esso tramite una strada (via del Boschetto) stretta, di non agevole transito se si incrociano altri veicoli in marcia opposta. Pertanto essendo l'ubicazione dell'immobile isolata, occorrerà spostarsi in macchina al fine di raggiungere esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata alla solo area di sedime del caseggiato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 502, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, l'immobile ricade per parte prevalente in Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale (AR-PR), le cui principali funzioni ammesse sono: servizi ad uso pubblico, residenza, agricoltura ed allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato N. 6). Non risultano difformità rispetto alla regolarità urbanistica del bene.

Prezzo base d'asta: € 86.260,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Paradiso 15**

Terreno non pianeggiante ubicato in Coronata di Genova (zona collinare di Cornigliano), a destinazione orto-irriguo, di circa 11000mq, ricadente per la maggior parte in "Ambito di Riqualficazione del Territorio di Presidio Ambientale", secondo il vigente PRG. E' caratterizzato dalla presenza di alberi e piante ed insistono su di esso tre serre a struttura metallica d'epoca diversa, aventi forma e tipologia pressoché simili, che coprono una superficie di circa 800 mq l'una. La proprietà, il cui perimetro è delimitato da un muro in pietra che corre lungo via del Boschetto e via Paradiso, non è di agevole accesso in quanto rispetto al nucleo principale di Coronata risulta isolato e raggiungibile per il tramite di una via stretta (via del Boschetto). All'interno della proprietà l'accesso alle stesse serre non è agevole essendo il "sentiero", un tempo carrabile, in alcuni tratti ricoperto parzialmente o per intero da sterpaglie ed ostruito da rami d'albero. Si accede al lotto da un cancello metallico che risulta essere anche l'unico accesso a caseggiati che ospitano cinque unità immobiliari ovvero i civv. 15 / 15B (Lotto N. 1) / 15C / 15D / 15E di via Paradiso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 203

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, il terreno ricade per parte prevalente in Ambito di Riqualficazione del Territorio di Presidio Ambientale (AR-PR), le cui principali funzioni ammesse sono: servizi ad uso pubblico, residenza, agricoltura ed allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Si segnala che il mappale è parzialmente interessato da "Frana Quiescente" ed è pertanto sottoposto vincolo idrogeologico. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato N. 6). Non risultano difformità rispetto alla regolarità urbanistica del bene.

Prezzo base d'asta: € 167.675,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.260,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Paradiso 15B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 502, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta nel complesso in uno stato conservativo buono. La porta-finestra d'ingresso è in alluminio vetrocamera (spessore 5 cm) mentre le porte interne sono in legno (N.B. la cucina è priva di porta e si affaccia sull'ingresso/soggiorno). Per quanto concerne gli infissi esterni sono presenti finestre in alluminio vetro-camera in cucina e nel bagno (con persiano in alluminio) e nelle due camere (senza persiana), in buono stato d'uso. L'appartamento è termoautonomo con caldaia (allo stato attuale non censita) allocata a piano terra nella cantina, che fornisce anche l'acqua calda; ogni ambiente è dotato di termosifone. Il pavimento è in parquet di legno ovunque tranne che nel bagno e nella cucina ove sono presenti piastrelle in gres di tipo ordinario. Il locale sottotetto, non abitabile, è utilizzato come deposito/ripostiglio e allo stato attuale si mostra disordinato. Per quanto riguarda l'aspetto esterno dello stabile, si notano segni d'umidità e di distacco dell'intonaco all'intradosso del poggiolo/ballatoio d'ingresso al primo piano e della rampa di scala di accesso; nel complesso le facciate sono in un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile si sviluppa al piano terra (cantina con accesso indipendente) e primo piano (appartamento) di un caseggiato verosimilmente risalente agli inizi del 1900 ed originariamente consistente in un rustico di campagna, ubicato in via Paradiso 15B nel quartiere collinare di Coronata di Genova, distante circa 7 km dal centro cittadino. Il corpo di fabbrica in questione, nel quale sono ubicati anche il civ. 15 e 15C, insiste su di un'area comune di oltre 11000mq (denominata villa Carlanna), delimitata da un muro perimetrale in pietra che corre lungo via Paradiso e via del Boschetto, con accesso unico da un cancello metallico. Nella stessa area sono presenti altre due unità immobiliari (civ. 15E e 15D) L'accesso all'appartamento avviene per il tramite di una scala a due rampe ed un piccolo ballatoio; si compone di un ingresso in sala, cucina abitabile, due camere, bagno con doccia e sottotetto non-abitabile (locale tecnico) al quale si accede dalla sala per il tramite di una scala a chiocciola metallica. La cucina e le camere sono dotate di finestre con vista aperta. La zona è tranquilla e silenziosa e lo stabile è circondato da verde. Il caseggiato non-è direttamente servito dal servizio locale di trasporto pubblico essendo distante dal centro storico di Coronata circa 600m e raggiungibile da esso tramite una strada (via del Boschetto) stretta, di non-agevole transito se si incrociano altri veicoli in marcia opposta. Pertanto essendo l'ubicazione dell'immobile isolata, occorrerà spostarsi in macchina al fine di raggiungere esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata alla solo area di sedime del caseggiato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.675,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Paradiso 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 203	Superficie	11000,00 mq
Stato conservativo:	La fascia di terreno attigua agli stabili di via Paradiso 15 / 15B / 15C / 15D e 15E, risulta ordinata con la presenza di diversi alberi. La porzione di terreno occupata dalle serre non è di facile accesso, in particolare la stradina, una volta carrabile, è ricoperta da sterpaglie e/o ostruita da rami d'albero. Le stesse serre si mostrano in uno stato di completo abbandono; molte delle vetrine in copertura e sulle facce laterali delle strutture metalliche sono rotte; all'interno delle singole aree produttive, in assenza di manutenzione, non esistono colture e sono cresciute sterpaglie ovunque, gli impianti idrico e di riscaldamento non sono funzionanti. Si segnala inoltre la presenza di una tettoia removibile ove al momento sono parcheggiate tre macchine abbandonate (v. Foto NN. 25-26 allegato N. 4).		
Descrizione:	Terreno non-pianeggiante ubicato in Coronata di Genova (zona collinare di Cornigliano), a destinazione orto-irriguo, di circa 11000mq, ricadente per la maggior parte in "Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale", secondo il vigente PRG. E' caratterizzato dalla presenza di alberi e piante ed insistono su di esso tre serre a struttura metallica d'epoca diversa, aventi forma e tipologia pressoché simili, che coprono una superficie di circa 800mq l'una. La proprietà, il cui perimetro è delimitato da un muro in pietra che corre lungo via del Boschetto e via Paradiso, non è di agevole accesso in quanto rispetto al nucleo principale di Coronata risulta isolato e raggiungibile per il tramite di una via stretta (via del Boschetto). All'interno della proprietà l'accesso alle stesse serre non-è agevole essendo il "sentiero", un tempo carrabile, in alcuni tratti ricoperto parzialmente o per intero da sterpaglie ed ostruito da rami d'albero. Si accede al lotto da un cancello metallico che risulta essere anche l'unico accesso a caseggiati che ospitano cinque unità immobiliari ovvero i civv. 15 / 15B (Lotto N. 1) / 15C / 15D / 15E di via Paradiso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

