
TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2022 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	15

Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	21

Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	24
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2.....	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno.....	27
Stima / Formazione lotti	28
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2022 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.167,80	33

All'udienza del 04/10/2025, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato sito in via Fereggiano nel quartiere di Marassi a Genova.

Al bene è annessa una cantina ubicata al piano seminterrato dello stesso fabbricato (Bene n.2).

L'immobile fa parte di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso e dichiarato abitabile nel 1972.

Provenendo dal centro città Via Fereggiano si raggiunge proseguendo sulla destra dopo aver percorso corso Sardegna.

La strada, che prosegue salendo fino a Largo Merlo, si trova nella circoscrizione III Bassa Val Bisagno, nel quartiere di Marassi, uno dei più popolosi e densamente abitati della città di Genova.

Il quartiere si sviluppa prevalentemente sul versante sinistro del torrente Bisagno e, geograficamente, è compreso tra il quartiere di Staglieno e Molassana a Nord, tra il quartiere di San Martino e San Fruttuoso a Sud, tra il quartiere di Castelletto a Ovest e la Valle Sturla ad Est.

Numerose strade urbane collegano il quartiere di Marassi con il centro di Genova e gli altri quartieri della val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna e corso De Stefanis.

Il quartiere è attraversato dalla strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza e nel tratto urbano assume le denominazioni di via Bobbio, via Jean Monnet, via Giacomo Moresco e via Canevari.

La zona in cui si trova il fabbricato è semi periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con il centro cittadino e con gli altri quartieri della val Bisagno.

La stazione ferroviaria più vicina, Genova Brignole, e il Casello autostradale di Genova Est, sono entrambi distanti circa 2 km dall'edificio in cui si trova il bene pignorato.

Nella zona sono presenti negozi e servizi di vario genere.

L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Sopralluoghi effettuati nelle seguenti date:

- 4 novembre 2024;
- 13 gennaio 2025.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Il bene è costituito da una cantina distinta con il numero quindici della superficie lorda di 7,00 mq posta al piano seminterrato del fabbricato sito in via Fereggiano n.30 nel quartiere di Marassi annessa all'appartamento ubicato al piano secondo (Bene n.1).

L'immobile, che si raggiunge scendendo al piano seminterrato tramite scala condominiale, ha forma pressochè rettangolare ed è dotato di una piccola apertura verso l'intercapedine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Sopralluogo effettuato in data 4 novembre 2024.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Il bene è costituito da un posto auto a raso ubicato esternamente al fabbricato di via Fereggiano n.30 (su distacco a est) della superficie di mq. 12,00.

Il Bene è identificato catastalmente al n.13.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato in data 09/09/1987 in regime di comunione dei beni ma, in data 16/05/2007, i coniugi scioglievano la comunione legale optando per il regime di separazione dei beni.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si allega alla presente relazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato in data 09/09/1987 in regime di comunione dei beni ma, in data 16/05/2007, i coniugi scioglievano la comunione legale optando per il regime di separazione dei beni.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si allega alla presente relazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio } del 9 settembre 1987, il Bene è annesso in
uso perpetuo all'appartamento di via Fereggiano n.30/7.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

L'appartamento confina:

- a nord con vano ascensore e vano scala condominiali, con appartamento interno n.8;
- a est con distacco condominiale;
- a sud con distacco verso il torrente Fereggiano;
- a ovest con vano ascensore condominiale, con appartamento interno n.6;
- sopra con l'appartamento interno n.11;
- sotto con l'appartamento interno n.3.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

L'appartamento confina:

- a nord con corridoio condominiale di accesso cantine e cantina n.16;
- a est con cantina n.16;
- a sud con intercapedine condominiale;
- a ovest con cantina n.14.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Il posto auto confina:

- a nord con muro di sostegno
- a sud con posto auto n.14
- a est con muro di sostegno
- a ovest con distacco

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,30 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	secondo
Balcone coperto	7,20 mq	7,20 mq	0,30	2,16 mq	0,00 m	
Balcone coperto	3,50 mq	3,50 mq	0,30	1,05 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da un ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e un ripostiglio.

Il soggiorno, la cucina e le due camere sono dotate di balcone.

Un dei due bagni è privo di finestra ed è dotato di sistema di ventilazione forzata.

La superficie complessiva lorda del bene è di circa 105,00 mq.

La superficie interna utile misura mq 87,30, ed è così composta:

- ingresso mq 10,70
- corridoio mq 7,50
- soggiorno mq 19,00
- cucina mq 11,30
- camera n.1 mq 16,10
- camera n.2 mq 11,10
- bagno n.1 mq 5,00
- bagno n.2 mq 3,50
- ripostiglio mq 3,10

I balconi hanno una superficie complessiva di 10,50 mq.

L'immobile ha un'altezza interna di 3,00 m ad eccezione del corridoio che ha un'altezza di 2,65 m per la presenza del controsoffitto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 09/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 965, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1,09 Piano 2
Dal 09/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 965, Sub. 19, Zc. 1

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1,09 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 965, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 965, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 923,17 Piano 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 965, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 6 mq Rendita € 0,03 Piano S1
Dal 09/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 965, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 0 Superficie catastale 6 mq Rendita € 0,03 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 965, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 14,56 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 965, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 8 mq Rendita € 14,56 Piano S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2002 al 30/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 1620, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	38	965	19	1	A3	4	5,5	107 mq	923,17 €	2		

Corrispondenza catastale

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

Si allega la planimetria catastale presentata dall'Ing.

in data 18/07/1972.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	38	965	60	1	C2	1	6,00	8,00 mq	14,56 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	38	1620	4	1	C6	1	12 mq	12 mq	39,66 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

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

Il Bene è identificato catastalmente al n.13.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Nulla da precisare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Nulla da precisare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio del 9 settembre 1987, il Bene è annesso in uso perpetuo all'appartamento di via Fereggiano n.30/7.

del 9 settembre 1987, il Bene è annesso in

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

L'esecutata è coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 28/08/1982. I coniugi hanno successivamente scelto il regime della separazione dei beni in data 16/05/2007 con atto rep.10697 a rogito notaio del distretto notarile di Genova e Chiavari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

L'esecutata è coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 28/08/1982. I coniugi hanno successivamente scelto il regime della separazione dei beni in data 16/05/2007 con atto rep.10697 a rogito notaio del distretto notarile di Genova e Chiavari.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

L'esecutata è coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 28/08/1982. I coniugi hanno successivamente scelto il regime della separazione dei beni in data 16/05/2007 con atto rep.10697 a rogito notaio del distretto notarile di Genova e Chiavari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

L'appartamento, al momento del sopralluogo, appariva complessivamente in stato conservativo mediocre.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

La cantina al momento del sopralluogo appariva in accettabile stato conservativo, per quanto visibile attraverso i numerosi oggetti che vi sono depositati sia sopra le scaffalature che sul pavimento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Il Bene al momento del sopralluogo, avvenuto in data 13 ottobre 2025, si presentava in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

L'edificio si sviluppa su otto piani oltre a quello terreno. Gli appartamenti sono distribuiti su un'unica scala. Al piano seminterrato sono ubicati i vani tecnici (tra cui la centrale termica condominiale) e le cantine private.

Sono compresi nella proprietà condominiale anche il ponticello sul Torrente Fereggiano, il piazzale d'accesso al fabbricato, i distacchi a nord, a ovest e a est (su una parte del quale insiste una servitù di passaggio a favore di ENEL) ad eccezione di alcune porzioni destinate a parcheggio.

Dal portone d'ingresso del caseggiato, in alluminio di color antracite e vetro, si accede all'androne condominiale in fondo al quale vi è un ulteriore portone, sempre in alluminio e vetro.

Il secondo portone immette nel corridoio che conduce alla scala condominiale e all'ascensore.

Le parti comuni interne si presentano in mediocri condizioni di manutenzione.

Nei prospetti esterni si evidenziano, in particolare, le cattive condizioni in cui versano i parapetti e i ciellini di alcuni balconi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Si veda descrizione bene n.1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Il Bene è ubicato nel distacco sul lato est del fabbricato di via Fereggiano n.30.

Tutta l'area intorno all'edificio (distacchi ovest, nord, est) e il piazzale di fronte all'ingresso, accessibili tramite sbarra automatizzata posta dopo il ponticello sul torrente Fereggiano, sono di proprietà comune ad eccezione dei posti auto con uso perpetuo ed esclusivo.

Si allega alla presente la relazione del _____ del 19/09/2023 incaricato dall'amministrazione condominiale della verifica dei confini delle suddette aree e delle superfici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Risultano i seguenti atti inerenti il fabbricato e l'area che lo circonda:

1. Convenzione stipulata con ENEL mediante atto a rogito Notaio _____ i in data 11 agosto 1972, registrato, trascritto a Genova l'8 settembre 1972 (servitù di passaggio su porzione del distacco a est del fabbricato);
2. Atto di sottomissione nei confronti del Comune di Genova, Notaio _____ in data 20 luglio 1972, registrato Genova il 24 luglio 1972 al n.13822 (richiamato al terzo comma art.7 del Regolamento condominiale);
2. Atto di sottomissione nei confronti del Comune di Genova, Notaio _____ in data 19 ottobre 1972, registrato, trascritto a Genova il 25 ottobre 1972 al n.17134 (vincolo permanente a parcheggio dei boxes e gli spazi scoperti).

Si allegano alla presente perizia gli atti di cui ai punto n.1 e n.2.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Si veda bene n.1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Risultano i seguenti atti inerenti il fabbricato e l'area che lo circonda:

1. Convenzione stipulata con ENEL mediante atto a rogito Notaio () in data 11 agosto 1972, registrato, trascritto a Genova l'8 settembre 1972 (servitù di passaggio su porzione del distacco a est del fabbricato);
2. Atto di sottomissione nei confronti del Comune di Genova, Notaio () in data 20 luglio 1972, registrato Genova il 24 luglio 1972 al n.13822 (richiamato al terzo comma art.7 del Regolamento condominiale);
2. Atto di sottomissione nei confronti del Comune di Genova, Notaio () in data 19 ottobre 1972, registrato, trascritto a Genova il 25 ottobre 1972 al n.17134 (vincolo permanente a parcheggio dei boxes e gli spazi scoperti).

Si allegano alla presente perizia gli atti di cui ai punto n.1 e n.2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

FABBRICATO

Strutture verticali fabbricato: cemento armato - condizioni non verificabili.

Solai: in cemento armato - condizioni non verificabili.

Copertura fabbricato: piana.

Pareti esterne fabbricato: intonacate e tinteggiate con marcapiani/cornici di colore contrastante - Condizioni mediocri. Pessime le condizioni dei sottobalconi.

Portone d'accesso: in alluminio e vetro a tre ante con sopra luce - condizioni normali;

Atrio condominiale: pavimentazione e rivestimento parte inferiore pareti in marmo - condizioni buone;

Corridoio, pianerottoli: in marmo - condizioni mediocri;

Scala condominiale: alzate e pedate in marmo, ringhiera in metallo - condizioni normali.

APPARTAMENTO

Pareti interne: intonacate e tinteggiate di bianco o colore chiaro - condizioni normali;

Pavimentazioni interne: piastrelle di marmo di differenti tipologie - condizioni normali;

Pavimentazione balconi: piastrelline rettangolari in gres di colore rosso - condizioni scadenti (diverse piastrelle sono rotte con pezzi mancanti);

Cucina: pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio scuro - condizioni buone;

Bagno principale: pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore grigio scuro, rivestimento di piastrelle di ceramica di colore grigio scuro e bianco. Sono installati: lavandino a incasso, bidet, water, vasca - condizioni normali;

Bagno secondario: pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro con decori, rivestimento di piastrelle di ceramica di colore chiaro. Sono installati: lavandino, bidet, water, doccia - condizioni scadenti (per

vetustà);

Finestre esterne: in alluminio con vetro singolo - condizioni scadenti (per vetustà);

Persiane: in pvc - condizioni mediocri (per vetustà);

Finestre interne: in legno con vetro singolo - condizioni scadenti (per vetustà);

Porte interne: in legno di colore bianco con modanature - condizioni normali;

Portoncino caposcala: a un'anta, blindata e rivestita - condizioni normali;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Impianto termico: centralizzato con centrale termica condominiale ubicata al piano seminterrato del fabbricato. Sono presenti su ogni radiatore le valvole termostatiche;

Impianto acqua calda sanitaria: centralizzato con centrale termica condominiale ubicata al piano seminterrato del fabbricato. Si segnala che in uno dei due bagni è presente anche un boiler a funzionamento elettrico;

Impianto di condizionamento: sono presenti n.2 unità esterne (di marca) sui due balconi collegati a n.2 unità interne ciascuno ubicate in soggiorno, cucina e nelle due camere. Detti impianti, riferivano i proprietari dell'immobile, sono malfunzionanti/non funzionanti;

Dotazioni condominiali: impianto citofonico e antenna televisiva.

Dichiarazione di conformità degli impianti: non rinvenute.

La dichiarazione di rispondenza degli impianti alla vigente normativa dovrà essere rilasciata, ai sensi della rt.7 comma 6 del D.M. 37/2008, da professionista avente specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

FABBRICATO DI CUI IL BENE FA PARTE

Si veda bene n.1

CANTINA

Porta d'accesso: a un anta in metallo dotata di griglia nella parte inferiore - condizioni mediocri;

Affaccio esterno: verso intercapedine condominiale. Difficilmente visibile per la presenza di numerosi oggetti sulle scaffalature;

Pareti: tinteggiate di bianco - condizioni mediocri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Il Bene ha superficie pavimentata con asfalto ed è delimitato da strisce bianche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava occupato dall'esecutata, sig.ra **** Omissis **** nata a La Spezia il 17/04/1960 e dal coniuge sig. **** Omissis **** nato a Genova il 09/05/1954.

Si allega alla presente perizia il Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia.

BENE N° 2 - CANTINA UBIKATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Il bene, al momento del sopralluogo, risultava ingombro di oggetti appartenenti all'esecutata, sig.ra **** Omissis **** nata a La Spezia il 17/04/1960 e al coniuge sig. **** Omissis **** nato a Genova il 09/05/1954.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIKATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Il Bene, al momento del sopralluogo, risultava occupato da un'autovettura di proprietà dell'esecutata. Si allega visura ACI.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIKATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	09/09/1987	65821	3244
		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.

Si allega alla presente perizia:

- atto di provenienza-compravendita Notaio del 9 settembre 1987 (da **** Omissis **** a **** Omissis ****);
- primo atto di compravendita dell'immobile (da **** Omissis **** a **** Omissis ****) Notaio del 28 dicembre 1972.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

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 allega alla presente perizia:

- atto di provenienza-compravendita Notaio del 9 settembre 1987 (da **** Omissis **** a **** Omissis ****);
- primo atto di compravendita dell'immobile (da **** Omissis **** a **** Omissis ****) Notaio del 28 dicembre 1972.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 09/09/1987	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio I	09/09/1987	65821	3244
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/09/1987		
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Genova il 30/03/2021
 Reg. gen. 10903 - Reg. part. 1515
 Importo: € 8.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.956,70
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 28/07/2021
 Reg. gen. 28518 - Reg. part. 4161
 Importo: € 32.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 14.414,18

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Genova il 05/05/2022
 Reg. gen. 15778 - Reg. part. 11521
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Domanda giudiziale**
 Trascritto a Genova il 15/10/2024
 Reg. gen. 34268 - Reg. part. 26927
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Oneri cancellazione trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 35,00, tassa ipotecaria € 59,00 per un totale di €. 294,00.

Oneri cancellazione iscrizioni-ipoteca giudiziale: imposta ipotecaria calcolando lo 0,5% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione, l'imposta di bollo di euro 35,00 e la tassa ipotecaria di euro 59,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Genova il 30/03/2021
Reg. gen. 10903 - Reg. part. 1515
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.956,70
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 28/07/2021
Reg. gen. 28518 - Reg. part. 4161
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.414,18

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 05/05/2022
Reg. gen. 15778 - Reg. part. 11521
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Genova il 15/10/2024
Reg. gen. 34268 - Reg. part. 26927

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si veda quanto già riportato per il bene n.1.

Le formalità pregiudizievoli sono le stesse già indicate per il Bene n.1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Genova il 21/07/2025

Reg. gen. 26230 - Reg. part. 20749

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri cancellazione trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 35,00, tassa ipotecaria € 59,00 per un totale di €. 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

Il fabbricato si trova in "area inondabile con diversi tempi di ritorno" del P.U.C.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Si veda quanto già riportato per il bene n.1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

L'area su cui insiste il Bene pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova e si trova in "area inondabile con diversi tempi di ritorno" del P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio cui l'immobile appartiene è stato costruito in base al progetto n.502/1967 protocollato dal Comune di Genova in data 22 dicembre 1967 e a seguito di Autorizzazione del 30 luglio 1968 numero 3884.

E' stata autorizzata l'abitabilità del fabbricato con decreto n.2107 del 23 dicembre 1972.

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.

Tra l'ultimo stato autorizzato e l'attuale stato dei luoghi risulta lo spostamento della porta del ripostiglio e la trasformazione di una porta di accesso al soggiorno in varco con muretto/parapetto di circa un metro. Lo spostamento della porta rientra nei casi delle "tolleranze esecutive" indicate all'art.1, Legge di conversione 24/07/2024 n.105 (csd Decreto Salvacasa) pertanto non necessita di regolarizzazione. La trasformazione in varco di una delle porte di accesso al soggiorno non rientra, al contrario, nei casi previsti dal Decreto Salvacasa, pertanto, per questa difformità, è richiesta la regolarizzazione ai sensi dell'art.22 L.R. 16/2008.

Sarà necessario inviare al SUE una comunicazione corredata dai prescritti documenti comprensivi di elaborati grafici e della ricevuta di pagamento della sanzione pari a € 172,15 e della tariffa istruttoria di € 57,10.

A questi importi si dovranno sommare gli oneri professionali del tecnico che si occuperà di redigere e presentare la pratica che si attestano indicativamente su € 1.000,00 comprensivi di oneri di legge.

Dal momento che anche il Bene n.2 dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia, si fa presente che la contestuale regolarizzazione dei beni (con la presentazione di un'unica pratica presso il Comune di Genova) consentirebbe un risparmio sia sugli oneri comunali che su quelli professionali. Modalità e oneri di regolarizzazione sono indicati alla voce ""Regolarità edilizia" del Bene n.2.

Dichiarazione di conformità degli impianti:

La dichiarazione di rispondenza degli impianti alla vigente normativa dovrà essere rilasciata, ai sensi dell'art.7 comma 6 del D.M. 37/2008, da professionista avente specifiche competenze in materia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

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

L'edificio cui il bene appartiene è stato costruito in base al progetto n.502/1967 protocollato dal Comune di Genova in data 22 dicembre 1967 e a seguito di Autorizzazione del 30 luglio 1968 numero 3884.

E' stata autorizzata l'usabilità del piano seminterrato del fabbricato (comprese le cantine) con decreto n.2107 del 23 dicembre 1972.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'attuale stato dei luoghi non è conforme all'ultimo stato autorizzato.

Risulta, infatti, una lieve differenza nella forma della cantina e nella posizione della porta d'accesso.

Allo stato attuale, inoltre, è presente una piccola apertura verso l'intercapedine che è assente nello stato autorizzato.

Esaminata la situazione con i tecnici del SUE-Comune di Genova, si accertata la possibilità di regolarizzare il bene mediante presentazione di SCIA in sanatoria con pagamento di sanzione pari a € 516,00.

A questi importi si dovranno sommare gli oneri professionali del tecnico che si occuperà di redigere e presentare la pratica che si attestano indicativamente su € 1.500,00 comprensivi di oneri di legge.

Dichiarazione di conformità degli impianti:

La dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico alla vigente normativa dovrà essere rilasciata, ai sensi dell'art.7 comma 6 del D.M. 37/2008, da professionista avente specifiche competenze in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 7, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore del Condominio è lo Studio _____ in Via _____ a Genova, telefono _____

Nonostante i numerosi solleciti, anche via pec, l'amministratrice del condominio non ha comunicato alla scrivente eventuali spese straordinarie già deliberate, l'importo medio annuo delle spese condominiali e neppure l'importo di eventuali spese arretrate (anno in corso e precedente).

L'amministratrice ha trasmesso il Regolamento di condominio, i dati necessari alla redazione dell'APE e la pratica redatta dal geometra _____ del 19/09/2023 inerente la corretta identificazione dei confini e delle consistenze delle parti comuni e di quelle private del piazzale carrabile che circonda il fabbricato.

L'amministratrice ha inoltre informato la scrivente dell'esistenza di due vertenze in corso: con la Società _____ fornitrice del combustibile per riscaldamento ed acqua calda ed una con la Condomina _____ per impugnativa delibera assembleare del 18.12.2023.

Si allega alla perizia:

- Regolamento di condominio;
- Pratica geom.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, INTERNO 15, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto già riportato per il bene n.1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, EDIFICIO 30, PIANO TERRENO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La ripartizione delle spese relative alla pavimentazione dei distacchi (su cui insiste anche il Bene oggetto di pignoramento) sono regolate dall'art.5 punto l) del Regolamento di condominio.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2
Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato sito in via Fereggiano nel quartiere di Marassi a Genova. Al bene è annessa una cantina ubicata al piano seminterrato dello stesso fabbricato (Bene n.2). L'immobile fa parte di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso e dichiarato abitabile nel 1972. Provenendo dal centro città Via Fereggiano si raggiunge proseguendo sulla destra dopo aver percorso corso Sardegna. La strada, che prosegue salendo fino a Largo Merlo, si trova nella circoscrizione III Bassa Val Bisagno, nel quartiere di Marassi, uno dei più popolosi e densamente abitati della città di Genova. Il quartiere si sviluppa prevalentemente sul versante sinistro del torrente Bisagno e, geograficamente, è compreso tra il quartiere di Staglieno e Molassana a Nord, tra il quartiere di San Martino e San Fruttuoso a Sud, tra il quartiere di Castelletto a Ovest e la Valle Sturla ad Est. Numerose strade urbane collegano il quartiere di Marassi con il centro di Genova e gli altri quartieri della val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna e corso De Stefanis. Il quartiere è attraversato dalla strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza e nel tratto urbano assume le denominazioni di via Bobbio, via Jean Monnet, via Giacomo Moresco e via Canevari. La zona in cui si trova il fabbricato è semi periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con il centro cittadino e con gli altri quartieri della val Bisagno. La stazione ferroviaria più vicina, Genova Brignole, e il Casello autostradale di Genova Est, sono entrambi distanti circa 2 km dall'edificio in cui si trova il bene pignorato. Nella zona sono presenti negozi e servizi di vario genere. L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 965, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 68.386,50
La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, la presenza di un secondo bagno, caratteristiche costruttive e finiture.
Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banca dati F.I.A.I.P.; esame della banca dati del Borsino Immobiliare; esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di effettivo realizzo e/o dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie .
In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 1.300,00/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1
Il bene è costituito da una cantina distinta con il numero quindici della superficie lorda di 7,00 mq posta al piano seminterrato del fabbricato sito in via Fereggiano n.30 nel quartiere di Marassi annessa all'appartamento ubicato al piano secondo (Bene n.1). L'immobile, che si raggiunge scendendo al piano seminterrato tramite scala condominiale, ha forma pressochè rettangolare ed è dotato di una piccola apertura verso l'intercapedine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 965, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.137,50

Applicando il prezzo unitario già individuato per l'appartamento (Bene n.1) alla superficie parametrata come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (25%) si ottiene un valore dell'intera quota di proprietà (100%) pari a 2.275,00.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno
Il bene è costituito da un posto auto a raso ubicato esternamente al fabbricato di via Fereggiano n.30 (su distacco a est) della superficie di mq. 12,00. Il Bene è identificato catastalmente al n.13.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1620, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 7.200,00
La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione.
Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di effettivo realizzo e/o dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie.
In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 1.200,00/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2	105,21 mq	1.300,00 €/mq	€ 136.773,00	50,00%	€ 68.386,50
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1	1,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 2.275,00	50,00%	€ 1.137,50
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno	12,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 14.400,00	50,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 76.724,00

Valore di stima: € 76.724,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
10% calcolato sul valore del posto auto per vincolo di uso perpetuo sull'immobile	720,00	€

Valore finale di stima: € 70.167,80

Il valore complessivo dell'intera quota di proprietà (100%) è di € 153.448,00. La quota del 50%, corrispondente a € 76.724,00, si abbassa a € 70.167,80 applicando i deprezzamenti sopra indicati.

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 01/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bringiotti Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 09/09/1987
- ✓ N° 2 Altri allegati - Primo atto di compravendita del 28/12/1972
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storica Bene n.1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica Bene n.2
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene n.1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene n.2
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale particella 1620 (area esterna)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto atto matrimonio eseguita
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto contestuale di residenza e famiglia eseguita

- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 04/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di sottomissione Comune Genova del 20/07/1972
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di sottomissione Comune Genova del 19/10/1972
- ✓ N° 13 Altri allegati - Progetto fabbricato n.502/1967
- ✓ N° 14 Altri allegati - Autorizzazione abitabilità n.2107 del 23/12/1972
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rilievo stato attuale Bene n.1
- ✓ N° 16 Altri allegati - Rilievo stato attuale Bene n.2
- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ N° 18 Altri allegati - Stralcio P.U.C. Comune Genova
- ✓ N° 19 Ortofoto
- ✓ N° 20 Altri allegati - Scheda OMI Agenzia Entrate
- ✓ N° 21 Foto - Fotografie esterni
- ✓ N° 22 Foto - Fotografie interni (Bene n.1)
- ✓ N° 23 Foto - Fotografie interni (Bene n.2)
- ✓ N° 24 Estratti di mappa
- ✓ N° 25 Altri allegati - Verbali sopralluoghi
- ✓ N° 26 Altri allegati - Visura ACI
- ✓ N° 27 Altri allegati - Ispezione ipotecaria posto auto (Aggiornamento al 30/11/2025)
- ✓ N° 28 Foto - Fotografie posto auto (Bene n.3)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2
Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato sito in via Fereggiano nel quartiere di Marassi a Genova. Al bene è annessa una cantina ubicata al piano seminterrato dello stesso fabbricato (Bene n.2). L'immobile fa parte di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso e dichiarato abitabile nel 1972. Provenendo dal centro città Via Fereggiano si raggiunge proseguendo sulla destra dopo aver percorso corso Sardegna. La strada, che prosegue salendo fino a Largo Merlo, si trova nella circoscrizione III Bassa Val Bisagno, nel quartiere di Marassi, uno dei più popolosi e densamente abitati della città di Genova. Il quartiere si sviluppa prevalentemente sul versante sinistro del torrente Bisagno e, geograficamente, è compreso tra il quartiere di Staglieno e Molassana a Nord, tra il quartiere di San Martino e San Fruttuoso a Sud, tra il quartiere di Castelletto a Ovest e la Valle Sturla ad Est. Numerose strade urbane collegano il quartiere di Marassi con il centro di Genova e gli altri quartieri della val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna e corso De Stefanis. Il quartiere è attraversato dalla strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza e nel tratto urbano assume le denominazioni di via Bobbio, via Jean Monnet, via Giacomo Moresco e via Canevari. La zona in cui si trova il fabbricato è semi periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con il centro cittadino e con gli altri quartieri della val Bisagno. La stazione ferroviaria più vicina, Genova Brignole, e il Casello autostradale di Genova Est, sono entrambi distanti circa 2 km dall'edificio in cui si trova il bene pignorato. Nella zona sono presenti negozi e servizi di vario genere. L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 965, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova. Il fabbricato si trova in "area inondabile con diversi tempi di ritorno" del P.U.C.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1
Il bene è costituito da una cantina distinta con il numero quindici della superficie lorda di 7,00 mq posta al piano seminterrato del fabbricato sito in via Fereggiano n.30 nel quartiere di Marassi annessa all'appartamento ubicato al piano secondo (Bene n.1). L'immobile, che si raggiunge scendendo al piano seminterrato tramite scala condominiale, ha forma pressochè rettangolare ed è dotato di una piccola apertura verso l'intercapedine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 965, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto già riportato per il bene n.1.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno
Il bene è costituito da un posto auto a raso ubicato esternamente al fabbricato di via Fereggiano n.30 (su distacco a est) della superficie di mq. 12,00. Il Bene è identificato catastalmente al n.13.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1620, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il Bene pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova e si trova in "area inondabile con diversi tempi di ritorno" del P.U.C.

Prezzo base d'asta: € 70.167,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.167,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 965, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	105,21 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, al momento del sopralluogo, appariva complessivamente in stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato sito in via Fereggiano nel quartiere di Marassi a Genova. Al bene è annessa una cantina ubicata al piano seminterrato dello stesso fabbricato (Bene n.2). L'immobile fa parte di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso e dichiarato abitabile nel 1972. Provenendo dal centro città Via Fereggiano si raggiunge proseguendo sulla destra dopo aver percorso corso Sardegna. La strada, che prosegue salendo fino a Largo Merlo, si trova nella circoscrizione III Bassa Val Bisagno, nel quartiere di Marassi, uno dei più popolosi e densamente abitati della città di Genova. Il quartiere si sviluppa prevalentemente sul versante sinistro del torrente Bisagno e, geograficamente, è compreso tra il quartiere di Staglieno e Molassana a Nord, tra il quartiere di San Martino e San Fruttuoso a Sud, tra il quartiere di Castelletto a Ovest e la Valle Sturla ad Est. Numerose strade urbane collegano il quartiere di Marassi con il centro di Genova e gli altri quartieri della val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna e corso De Stefanis. Il quartiere è attraversato dalla strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza e nel tratto urbano assume le denominazioni di via Bobbio, via Jean Monnet, via Giacomo Moresco e via Canevari. La zona in cui si trova il fabbricato è semi periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano con il centro cittadino e con gli altri quartieri della val Bisagno. La stazione ferroviaria più vicina, Genova Brignole, e il Casello autostradale di Genova Est, sono entrambi distanti circa 2 km dall'edificio in cui si trova il bene pignorato. Nella zona sono presenti negozi e servizi di vario genere. L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava occupato dall'esecutata, sig.ra **** Omissis **** nata a La Spezia il 17/04/1960 e dal coniuge sig. **** Omissis **** nato a Genova il 09/05/1954. Si allega alla presente perizia il Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, interno 15, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 965, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	1,75 mq
Stato conservativo:	La cantina al momento del sopralluogo appariva in accettabile stato conservativo, per quanto visibile attraverso i numerosi oggetti che vi sono depositati sia sopra le scaffalature che sul pavimento.		

Descrizione:	Il bene è costituito da una cantina distinta con il numero quindici della superficie lorda di 7,00 mq posta al piano seminterrato del fabbricato sito in via Fereggiano n.30 nel quartiere di Marassi annessa all'appartamento ubicato al piano secondo (Bene n.1). L'immobile, che si raggiunge scendendo al piano seminterrato tramite scala condominiale, ha forma pressochè rettangolare ed è dotato di una piccola apertura verso l'intercapedine.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene, al momento del sopralluogo, risultava ingombro di oggetti appartenenti all'esecutata, sig.ra **** Omissis **** nata a La Spezia il 17/04/1960 e al coniuge sig. **** Omissis **** nato a Genova il 09/05/1954.

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Fereggiano, edificio 30, piano Terreno		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1620, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il Bene al momento del sopralluogo, avvenuto in data 13 ottobre 2025, si presentava in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un posto auto a raso ubicato esternamente al fabbricato di via Fereggiano n.30 (su distacco a est) della superficie di mq. 12,00. Il Bene è identificato catastalmente al n.13.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il Bene, al momento del sopralluogo, risultava occupato da un'autovettura di proprietà dell'esecutata. Si allega visura ACI.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®