

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	11
Premessa.....	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	15
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	16
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	16
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	17
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	18
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	19
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T.....	20
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T.....	22
Lotto 1	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	23
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	24
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	24
Titolarità	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	24
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	24
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	25
Confini	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	25
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	25
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	26
Consistenza	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	26
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	26
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	27
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	28

Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	28
Dati Catastali	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	28
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	29
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	29
Precisazioni.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	30
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	30
Patti.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	30
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	31
Stato conservativo	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	31
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	31
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	31
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	31
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	32
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	32
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	32
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	33
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	33
Stato di occupazione	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	34
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	34

Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	34
Provenienze Ventennali	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	35
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	37
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	39
Formalità pregiudizievoli	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	41
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	42
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	43
Normativa urbanistica	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	44
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	44
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	44
Regolarità edilizia	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	44
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	46
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1.....	48
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	48
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	48
Lotto 2	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	49
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	49
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	49
Titolarità	49
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	49
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	50
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	50
Confini	50
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	50

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	51
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	51
Consistenza	51
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	51
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	52
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	53
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	53
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	53
Dati Catastali	54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	54
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	54
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	55
Precisazioni.....	55
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	55
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	55
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	55
Patti.....	56
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	56
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	56
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	56
Stato conservativo	56
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	56
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	56
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	56
Parti Comuni.....	56
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	56
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	57
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici	57
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	57

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	57
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	58
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	58
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	59
Stato di occupazione	59
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	59
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	59
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	60
Provenienze Ventennali	60
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	60
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	62
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	64
Formalità pregiudizievoli	66
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	66
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	67
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	68
Normativa urbanistica	69
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	69
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	69
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	69
Regolarità edilizia	70
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	70
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	72
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	72
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2.....	73
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	73
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	73
Lotto 3	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74

Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	74
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	74
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	74
Titolarità	75
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	75
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	75
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	75
Confini	76
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	76
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	76
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	76
Consistenza	76
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	76
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	77
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	77
Cronistoria Dati Catastali.....	78
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	78
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	78
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	78
Dati Catastali	78
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	78
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	79
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	80
Precisazioni.....	80
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	80
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	80
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	81
Patti.....	81
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	81
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	81
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	81

Stato conservativo	81
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	81
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	81
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	81
Parti Comuni.....	82
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	82
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	82
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	82
Servitù, censo, livello, usi civici	82
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	82
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	82
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	83
Caratteristiche costruttive prevalenti	83
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	83
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	83
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	84
Stato di occupazione	84
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	84
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	84
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	85
Provenienze Ventennali	85
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	85
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	87
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	89
Formalità pregiudizievoli	91
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	91
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	92
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	93
Normativa urbanistica	94
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	94
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1.....	94
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	94

Regolarità edilizia	95
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	95
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	96
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	96
Vincoli od oneri condominiali	98
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	98
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	98
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	99
Lotto 4	99
Completezza documentazione ex art. 567	99
Titolarità	99
Confini	100
Consistenza	100
Cronistoria Dati Catastali	100
Dati Catastali	100
Precisazioni	101
Patti	101
Stato conservativo	101
Parti Comuni	101
Servitù, censo, livello, usi civici	102
Caratteristiche costruttive prevalenti	102
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali	103
Formalità pregiudizievoli	105
Normativa urbanistica	106
Regolarità edilizia	106
Vincoli od oneri condominiali	108
Stima / Formazione lotti	108
Lotto 1	109
Lotto 2	115
Lotto 3	121
Lotto 4	126
Riserve e particolarità da segnalare	129
Riepilogo bando d'asta	134
Lotto 1	134
Lotto 2	137

Lotto 3	141
Lotto 4	144
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.....	147
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 519.620,00	147
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 384.675,00	150
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 284.740,00	153
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 179.500,00	156
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	158
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2	158
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1	158
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	159
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	160
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	161
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	162
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	163
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	163
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	164
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	165

In data 23/07/2024, il sottoscritto Arch. Bellotta Gaetano, con studio in Via Palestro 29/6 - 16122 - Genova (GE), email arch.bellotta@libero.it, PEC gaetano.bellotta@archiworldpec.it, Tel. 349 4493067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2024 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 Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Subalterno 19.

L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 19 (Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito.

Trattasi di appartamento di tipo civile (A/2), inserito nella parte di fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato occupato da garages e cantine), con terrazzo al piano secondo (v. facciate non tinteggiate e rimaste bianche nella foto 1 del doc. 1.3), in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 19, categoria A/2 (v. certificato catastale sub doc.

2.1).

Il bene di cui al presente lotto 2 (posto al piano primo con terrazzo soprastante di copertura - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 2.2 ove erroneamente viene indicato il piano primo anche per il terrazzo, che è invece al piano secondo) è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano".

Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6.

Tale appartamento sub. 19 non è ultimato in tutte le sue parti; mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc.

2.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2.2, l'appartamento sub. 19 è composto da: ampio salone di ingresso al quale si accede tramite scala esterna rivestita in ardesia (v. foto 1, 2 e 3 del doc. 2.3); tale salone (v. foto 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del doc. 2.3) affaccia, con ampia finestra e portafinestra verso sud, su ulteriore terrazzo di pertinenza al medesimo livello di piano primo (v. foto 59, 60 e 61 del doc. 2.3). Tale terrazzo, che prospetta su Via Alla Scuola di Agricoltura, attualmente non presenta alcuna separazione (tipo ringhiera e/o muretto) con il limitrofo terrazzo facente parte del sub. 18, qui Lotto 1 (v. doc. 1). Dal salone ingresso si accede al vano cucina (foto 11, 12, 13 e parte della foto 14 del doc. 2.3), con dispensa senza finestra (foto 15, 16 e 17 del doc. 2.3) ove corre a soffitto tubazione di scarico vapori cottura visibile anche nella foto 18 del doc. 2.3; un disimpegno (foto 19 del doc. 2.3) immette verso destra in un locale destinato ad antibagno (foto 20, 21, 22) collegato con il servizio igienico, come già riferito attualmente privo di sanitari (v. foto 23, 24, 25, 26 del doc. 2.3); lungo corridoio (foto 27, 28 e 29 del doc. 2.3) che immette in una prima camera con finestra affacciante a sud (v. foto 30, 31, 32, 33, 34 e 35 del doc. 2.3), la cui vista con scorcio panoramico verso mare è rappresentata nella foto 36; proseguendo dal corridoio (foto 37) si accede nella seconda camera con finestra sul medesimo versante (v. foto 38, 39, 40, 442, 43 e 44 del doc. 2.3), sempre con vista mare (foto 41); ulteriore servizio igienico (foto 45, 46, 47 e 48 del doc. 2.3). Dal corridoio, infine, è possibile accedere a un terrazzino affacciante su terrapieno (foto 49, 50, 51, 52, 53, 54 del doc. 2.3) con modesta larghezza (v. foto 55, 56, 57, 58). Su tale terrazzino è presente un vano in muratura (foto 50 e 51) per l'alloggio della caldaia ad oggi mancante (foto 65) ove, stando a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2, avrebbe dovuto essere presente una scala in ferro per l'accesso al terrazzo soprastante di pertinenza, che è appunto ubicato al piano secondo e non, come già detto, al primo, come erroneamente indicato in planimetria. Le fotografie n. 67 e 68 raffigurano la superficie fruibile di tale terrazzo pertinenziale di copertura (porzione n. 1 del doc. 2.5), mentre la restante superficie del medesimo terrazzo (v. porzione n. 2 del doc. 2.5) è di fatto recintata con ringhiera in ferro (non indicata nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2), ove sono collocate unità esterne di impianto di condizionamento di altre unità immobiliari dello stesso edificio (v. foto 69, 70) alle quali si accede dalla soprastante Via Luigi Cremona. E' da rilevare invece che l'accesso alla porzione di terrazzo raffigurato nelle foto 67 e 68 di pertinenza dell'immobile non è al momento esistente né dal piano primo come indicato nella planimetria catastale (doc. 2.2) in quanto la rampa di scale ivi rappresentata nella realtà manca, né dalla suddetta Via Cremona, anche se la ringhiera prospettante sulla medesima via è fornita di cancello con maniglia visibile nelle medesime fotografie, che tuttavia ad oggi non può essere aperto in quanto manca ancora la passerella che lo collegherebbe alla strada e vi è pertanto una intercapedine aperta in mezzo. Allo stato attuale, il volume in muratura per l'alloggio della caldaia, visibile nelle foto 50 e 51, non consentirebbe agevolmente l'installazione della scala in ferro prevista in planimetria catastale e nel progetto di variante depositato al Comune di Genova, come si vedrà nel seguito. Vi è da rilevare che nel doc. 1, al piano primo, tale terrazzino viene erroneamente identificato come "B C N C sub 19", mentre, più

propriamente, il medesimo spazio di pertinenza del subalterno 19 è descritto come "Sub. 19" nella relativa planimetria catastale (doc. 2.2).

La foto 63 (sempre del doc. 2.3) mostra uno scasso per aerazione nel vano cucina, mentre le foto 64 e 66 rappresentano lo stato delle rifiniture e il passaggio di parti di impianti di altri immobili del medesimo stabile, previsto su controsoffitto dell'unità immobiliare in esame. La foto 62 mostra uno dei fori di aerazione della scala esterna (foto 2).

Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 2 in esame, non risultano presenti locali già di pertinenza tipo cantine, box, ecc.

L'altezza da sottofondo del pavimento a soffitto dei vani è di circa m. 3,15 senza controsoffitto in cartongesso, mentre tale controsoffitto riduce le altezze utili a m. 2,93 (camera da letto), m. 2,40 (bagno a ovest), m. 2,82 (ingresso), m. 2,60 (bagno a est).

La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni.

Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Subalterno 18.

L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 18 (Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito.

Trattasi di appartamento di tipo civile (A/2), inserito nella parte di fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato occupato da garages e cantine), con terrazzo al piano secondo (v. facciate non tinteggiate e rimaste bianche nella foto 1 del doc. 1.3), in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 18, categoria A/2 (v. certificato catastale sub doc. 1.1).

Il bene di cui al presente Lotto 1 (posto al piano terra e al piano primo - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 1.2) è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo

Marsano”.

Il quartiere di Sant’Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d’aria dall’immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l’imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6.

Tale appartamento di cui al Lotto 1 (sub. 18) non è ultimato in tutte le sue parti. Mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 1.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica estrapolata dalla DIA di variante n. 1229/2017 di cui al doc. 1.4 (ultima pratica edilizia che rispecchia, per quanto riguarda l’immobile in esame, lo stato reale dei luoghi) piuttosto che alla rappresentazione grafica riguardante la planimetria catastale di cui al doc. 1.2 (che non rispecchia fedelmente lo stato reale dei luoghi), l’appartamento sub. 18 è composto da: ampio terrazzo al piano terra rialzato di circa mq 29 con accesso, ancora non agevolmente praticabile, direttamente dalla strada pubblica (v. foto 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del doc. 1.3); ingresso e un primo disimpegno (foto 10, 11, 12, 13, 14, 19 del doc. 1.3); prima camera a ovest di mq 15 circa con portafinestra verso sud di accesso al terrazzo de quo (v. foto 15, 16, 17, 18 del doc. 1.3); camera matrimoniale con portafinestra a sud di mq 22,50 circa comprensivi di 2 armadi a muro (v. foto 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 del doc. 1.3); dalla medesima camera si accede, tramite piccolo disimpegno di circa mq 1,5, all’interno di un altro ampio vano utilizzabile come cabina armadi di circa mq 7 con nicchia a muro di più di mezzo metro quadrato; ampio disimpegno che collega l’ingresso alla scala interna (v. foto 29, 30, 31), dal quale si accede in due piccoli spazi sottoscala collegati fra loro, con altezza variabile, destinati a ospitare una ulteriore cabina armadi (foto 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del doc. 2.3); servizio igienico formato da due spazi antibagno di scarsi mq 5 complessivi (foto 39, 40, 41, 42, 43 del doc. 1.3) e dal bagno vero e proprio, senza finestra, di circa mq 7,20 netti (foto 44, 45, 46, 47); verso nord al piano terreno (v. docc. 1.2 e 1.4) è presente a confine uno spazio intercapedine (considerato come B.C.N.C. Sub. 26 nel doc. 1) che non è accessibile dall’immobile in esame, mentre al piano primo, verso nord-ovest, collegato con il bagno di cui si darà conto a breve, è presente un locale tecnico (considerato ancora come B.C.N.C. sub. 26 nel doc. 1) che attualmente risulta pavimentato e senza ringhiera di protezione (v. foto 69, 70, 72, 73, 74 del doc. 1.3); la scala interna dell’immobile (come visibile dalle foto 48, 49, 50, senza rivestimento dei gradini), conduce al piano primo direttamente in un ampio salone-soggiorno con angolo cottura illuminato da 2 finestre e portafinestra centrale affacciati su terrazzo di pertinenza verso sud (v. foto 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 sempre del doc. 1.3); da tale terrazzo, di mq 37 circa visibile dalle foto 58, 59, 60, è possibile godere di scorci panoramici verso il mare (foto 62, 63 del doc. 1.3 – la foto 61 riprende dall’alto il terrazzo di pertinenza dell’immobile al piano terra già esaminato); al piano primo, dal salone-soggiorno, si accede a un servizio igienico con antibagno (v. foto 64, 65, 66, 67, 68 del doc. 1.3), dal quale è possibile immettersi, come già accennato, in un locale tecnico (al momento senza tamponamento e/o ringhiera di protezione) che affaccia sull’intercapedine visibile nelle foto n.ri 70 e 71 del doc. 1.3 e n. 53 del doc. 2.3 sul lato opposto). Tale locale tecnico e intercapedine sottostante vengono entrambi descritti come B.C.N.C. sub. 10 nella planimetria catastale di cui al doc. 1.2 sia al piano terra che al piano primo, ma tale indicazione è stata aggiornata nel doc. 1 del 30.01.2020, che vede l’intercapedine al piano terra come B.C.N.C. sub. 26 e il locale tecnico come B.C.N.C. sub. 27 al piano primo. La foto 76 del doc. 1.3 mostra la composizione della contro-parete verso intercapedine e muratura di confine, mentre le foto 73, 74, 75 e 76 raffigurano i percorsi di tubazioni e cavi di impianti all’interno di tale locale tecnico.

Per quanto riguarda l’immobile di cui al Lotto 1 in esame, non risultano presenti locali già di pertinenza tipo cantine, box, ecc.

L’altezza da sottotetto del pavimento a soffitto dei vani dell’immobile al piano terreno varia da circa m 3,00 a m 3,15 senza controsoffitto in cartongesso, mentre al piano primo si valuta in m 3,00 (è evidente che il controsoffitto in gran parte esistente riduce tali altezze anche in maniera importante a seconda dei vani).

La zona ove è ubicato l’immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia

è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni.

Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

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

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Subalterno 16.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 16 (in Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare".

Trattasi di cantina posta al piano seminterrato censita a Catasto Fabbricati come C/2 facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 16, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 2.3.1).

Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19) in fondo al quale è raggiungibile la cantina sub. 16 di cui al presente Lotto 2. La relativa planimetria catastale (v. doc. 2.3.2) descrive l'immobile come "Cantina 3", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze anche di consistenza dimensionale possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 2.3.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, "Cantina E".

Le foto da 22 a 28 (sempre del doc. 19) mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della cantina sub. 16 e in particolare che questa risultava ingombrata da scaffalature, mobili e oggetti vari, in quanto il bene era utilizzato da soggetto terzo che non ne è il proprietario, stando alle informazioni ricevute dallo scrivente, pur avendo stipulato tempo addietro con l'odierna parte esecutata proposta irrevocabile di acquisto della cantina; tuttavia poiché non risulta alcun contratto registrato né alcuna ufficiale compravendita, ai fini della presente perizia di stima, tale cantina di cui al Lotto 2 viene considerata in stato libero.

L'altezza da pavimento a soffitto della cantina de qua è di circa m. 2,70.

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

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Subalterno 15.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 15 (Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare".

Trattasi di n. 2 cantine poste al piano seminterrato (nel doc. 18 vengono denominate "Cantina C2 e "Cantina D") la cui superficie complessiva orizzontale lorda (cioè il loro sedime) coincide in buona parte con quella censita a Catasto come subalterno 15 (v. doc. 1.4.1) e rappresentata nella relativa planimetria catastale di cui al doc. 1.4.2. Tale sub. 15 viene censito a Catasto Fabbricati come facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 15, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 1.4.1).

Alla luce di quanto esposto e ai fini della presente perizia si ritiene che tali due cantine vadano inserite nel lotto 1, con l'avvertenza che l'acquirente dovrà regolarizzare i due volumi oggi fisicamente separati tra loro, sotto il profilo edilizio-catastale.

Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19) ove affacciano, sul lato destro e cioè verso sud, le due porte di accesso alle cantine sub. 15 di cui al presente Lotto 1. La relativa planimetria catastale (v. doc. 1.4.2) descrive l'immobile come "Cantina 2", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze soprattutto di consistenza dimensionale (in planimetria trattasi di un solo locale con una porta di accesso, mentre nella realtà sono due le cantine separate fra loro da tramezzo e con due porte di accesso) possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 1.4.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, come "Cantina C" e "Cantina D".

Le foto 29, 30 e 31 del doc. 19 mostrano la zona di accesso alla "Cantina C" e il restante spazio del locale è raffigurato nelle foto da n. 32 a n. 36 a 28, mentre le foto dalla n. 37 alla n. 46 del medesimo doc. 19 mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della predetta "Cantina D" e, si ripete, queste due cantine fanno parte entrambe del sub. 15.

Come visibile dalle foto, i locali risultavano ingombrati da scaffalature, mobili e oggetti vari in quanto utilizzati da due soggetti terzi che, stando alle informazioni ricevute dallo scrivente, avevano stipulato tempo addietro con l'odierna parte esecutata proposte irrevocabili di acquisto delle due cantine; tuttavia, non risultando tali contratti né registrati né essere stati seguiti da ufficiale compravendita, ai fini della presente perizia di stima, tali due locali adibiti a cantina di cui al Lotto 1 vengono considerati in stato libero.

L'altezza da pavimento a soffitto dei due locali è di circa m. 2,70.

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

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Subalterno 14.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 14 (Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare".

Trattasi di cantina posta al piano seminterrato censita a Catasto Fabbricati come C/2 facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 14, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 3.5.1).

Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19); la prima porta che si incontra sul lato destro è quella di accesso alla cantina sub. 14 di cui al presente Lotto 3. La relativa planimetria catastale (v. doc. 3.5.2) descrive l'immobile come "Cantina 1", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è perfettamente conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze dimensionali possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 3.5.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, "Cantina B".

Le foto da 47 a 50 (sempre del doc. 19) mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della cantina sub. 14 e in particolare che questa risulta libera e sgombra da oggetti, che invece si riscontrano in altre cantine.

L'altezza da pavimento a soffitto della cantina de qua è di circa m. 2,65.

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

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Subalterno 13.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 13 (Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito.

Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 13, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 2.6.1).

Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 di cui a Lotto 2 qui in esame (più a est), il subalterno 12 di cui a Lotto 3 (al centro) e il subalterno 11 di cui a Lotto 1 (più a ovest), come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17 e il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17).

Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il

livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano infatti segni/macchie e indicazioni di date a matita, che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17).

La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (facente parte del Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17).

Il posto auto di cui al presente Lotto 2, come visto, è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2.6.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali.

Le foto 10, 11 e 12 (sempre del doc. 17) mostrano l'area più a est del garage destinata al posto auto subalterno 13 di cui al Lotto 2 in esame.

L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09.

La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.

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

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Subalterno 12.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 12 (inserito in Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito.

Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 12, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 3.7.1).

Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 di cui a Lotto 2 (più a est), il subalterno 12 di cui a Lotto 3 (qui in esame) e il subalterno 11 di cui a Lotto 1 (più a ovest) come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17 e il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17).

Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano infatti segni/macchie e indicazioni di date a matita che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17).

La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (inserito nel presente Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17).

Il posto auto di cui al presente Lotto 3, come visto, è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 3.7.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali.

Le foto 6, 7 e 9 (sempre del doc. 17) mostrano l'area più centrale del garage destinata al posto auto subalterno 12 di cui al Lotto 3 in esame.

L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09.

La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.

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

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Subalterno 11.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 11 (facente parte del Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito.

Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 11 categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 1.8.1).

Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 facente parte del Lotto 2 (in posizione più a est), il subalterno 12 facente parte del Lotto 3 (in posizione centrale) e il subalterno 11 qui in esame, posto più a ovest, facente parte appunto del Lotto 1, come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17; il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre

di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17).

Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano segni/macchie e indicazioni di date a matita che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17).

La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (facente parte del Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17).

Il posto auto di cui al presente Lotto 1 è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 1.8.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali.

La foto 15 (sempre del doc. 17) mostra l'area ovest del garage destinata al posto auto subalterno 11 di cui al Lotto 1 qui in esame.

L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09.

La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.

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

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Subalterno 21.

L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 21 (Lotto 4), che si andrà a descrivere qui di seguito.

Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito al piano terra con ampio terrazzo al piano e ubicato

nella parte di fabbricato più a est visibile nella foto 1 del doc. 4.3, in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 21, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 4.1).

Il bene di cui al presente Lotto 4 (posto al piano terra - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 4.2) è raggiungibile, come detto, dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano".

Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6.

Tale appartamento (Lotto 4 relativo al sub. 21) non è ultimato in tutte le sue parti. Mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte interne; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 4.3.

Con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 4.2, l'appartamento sub. 21 è composto da: terrazzo di circa mq 15 a cui si accede salendo 5 scalini di scala comune esterna rivestita in ardesia (foto 2 del doc. 4.3) e altri 2 scalini posti trasversalmente rispetto alla rampa precedente (v. foto 3); tale terrazzo, ben recintato lungo il suo perimetro come visibile nelle foto 4, 5 e 6 del doc. 4.3, immette all'interno di un ampio vano dell'immobile, attraversando una delle due portefinestre che ivi affacciano (foto 6), la cui plurima destinazione (ingresso, soggiorno, angolo cottura) viene circoscritta in circa mq 27 (v. foto 7, 8, 9, 10 e 11); uno spazio disimpegno di circa mq 5 con nicchia tecnica (v. foto 12 e 17) che immette verso nord in altro ampio vano con nicchia (v. foto 13, 14, 15 e 16 del doc. 4.3) la cui destinazione non viene indicata in planimetria; la portafinestra di tale vano consente l'accesso nell'intercapedine larga circa cm 50-60; dal disimpegno di cui alla foto 18 si entra sia nel ripostiglio (foto 19 e 20), che in un localino a uso lavanderia (foto 21 e 22 sempre del doc. 4.3) che ancora nel bagno di mq 10 circa (v. foto 23, 24, 25, 26, 27 e 28 del doc. 4.3). Tale bagno è privo di aperture e il ricambio di aria all'interno dovrà essere assicurato da ventilazione forzata.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 4 in esame, non risultano locali di pertinenza tipo cantine, box, ecc.

L'altezza da sottotetto del pavimento a soffitto dei vani dell'immobile è di circa m. 2,85 tenendo conto della presenza di controsoffitto in cartongesso in tutti i vani.

La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni.

Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 4.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

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

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Subalterno 22.

L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura.

Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 22 (Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito.

Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito al piano terra nella parte di fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra (v. foto 1 e 7 del doc. 3.3), il cui accesso avviene attraversando l'ampio terrazzo al piano di pertinenza (v. foto 4, 5, 6, 8, 9 del doc. 3.3), a sua volta collegato con la Via Alla Scuola di Agricoltura tramite brevi rampe di scala esterna in parte comune (v. foto 1 del doc. 3.3) e in parte di pertinenza (v. planimetria catastale di cui al doc. 3.2 nonché foto 2, 3, 4 del doc. 3.3).

Tale immobile è inserito in contesto condominiale del civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura, appartenente al quartiere di Sant'Ilario (Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 22, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 3.1).

L'appartamento di cui al presente Lotto 3 (posto al piano terra - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 3.2) è raggiungibile, come detto, dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano".

Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6.

Come potrà rilevarsi dalla documentazione fotografica (doc. 3.3) che si andrà a illustrare, tale appartamento di cui al Lotto 3 (sub. 22) risulta al suo interno sufficientemente ultimato in tutte le sue parti anche a livello impiantistico (manca solo una "rinfrescata" di tinteggiatura alle pareti soprattutto nel vano cucina e occorrerà verificare il funzionamento integrale degli impianti).

Con riferimento sia alla rappresentazione grafica estrapolata dallo stato di progetto della DIA di variante n. 1229/2017 di cui al doc. 3.4 (ultima pratica edilizia che, per quanto riguarda l'immobile in esame, rispecchia sufficientemente lo stato reale dei luoghi), sia alla relativa planimetria catastale (doc. 3.2) la cui rappresentazione grafica è più conforme allo stato attuale, l'appartamento sub. 22 (in Lotto 3) è composto da: ampio terrazzo al piano terra, di cui si è già dato conto, che funge da copertura per tre posti auto coperti (subalterni 13, 12, 11 visibili nella foto 1 del doc. 3.3 e facenti parte di lotti diversi in questa stessa procedura), terrazzo direttamente collegato, tramite due rampe di scale esterne con la strada pubblica (v. foto 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 del doc. 3.3); ingresso di mq 11,85 circa utilizzato come cucina se si tiene conto delle due pareti attualmente attrezzate per tale destinazione (foto 10, 11, 12 del doc. 3.3); piccolo collegamento tra ingresso e il successivo vano indicato come cucina nelle planimetrie di riferimento (v. foto 13, 18 del doc. 3.3); vano indicato come cucina nel doc. 3.2 di circa mq 13,50 (v. foto 14, 15, 16, 17, 18 del doc. 3.3) dotato di finestra a sud che offre scorcio panoramico visibile nelle foto 41, 42 del doc. 3.3; vano disimpegno con portafinestra (v. foto 19, 20, 21, 22, 27); tale portafinestra conduce nella stretta intercapedine a cielo aperto (v. foto 23, 24, 25, 26 sempre del

doc. 3.3 – in particolare si segnala che, come raffigurato nella foto 24, la parte terminale di tubazione di scarico probabilmente di generatore di calore di non meglio precisata utenza, sfocia all'interno dell'intercapedine che risulta coperta in quella zona); bagno di circa mq 4,00 oltre nicchia con finestrino prospiciente l'intercapedine verso nord (foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36); camera matrimoniale di mq 13,30 circa, oltre nicchia e ulteriore piccolo spazio antistante la porta della camera stessa (v. foto 37, 38, 39, 40 del doc. 3.3 – la finestra di tale camera affaccia verso sud con scorcio panoramico analogo a quello raffigurato nelle foto 41 e 42 de quibus).

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al Lotto 3 in esame, non risultano locali già di pertinenza tipo cantine, box, posti auto, ecc.

L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile varia da circa m 2,80 con riferimento a ingresso, cucina e camera verso sud a m 2,40 negli ambienti retrostanti.

La zona ove è ubicato l'immobile abitativo in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni.

Si rileva che le facciate del corpo di fabbrica più a est facente parte del medesimo edificio civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura non sono totalmente ultimate (v. foto 1 del doc. 3.3 e foto 1 del doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate -

Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 1.2, i confini dell'immobile Sub. 18 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

Piano terra

- a nord con muri perimetrali verso intercapedine;
- a est con distacco;
- a sud con Via alla Scuola di Agricoltura;
- a ovest con appartamento subalterno 21.

Piano primo

- a nord con muro di contenimento verso Via L. Cremona;
- a est su distacco;
- a sud con terrazzo pertinenza del medesimo immobile sub. 18;
- a ovest con appartamento subalterno 19.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 1.4.2, i confini della cantina sub. 15 (suddivisa di fatto in due locali) di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

- a nord con corridoio comune di accesso alle cantine;
- a est con cantina sub. 16;
- a sud con intercapedine verso Via Alla Scuola di Agricoltura;
- a ovest con cantina sub. 14.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 1.8.2, i confini del posto auto sub. 11 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

- a nord con intercapedine verso terrapieno;
- a est con posto auto sub. 12 (v. doc. 1 e doc. 1.8.2);
- a sud in parte con rampa di accesso al garage identificata come BCNC sub. 23 e in parte con scala esterna;
- a ovest con muro perimetrale verso intercapedine;
- sopra con terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22;
- sotto con il suolo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	3,00 m	T-1
Terrazza	28,50 mq	28,80 mq	0,269	7,75 mq	0,00 m	T
Terrazza	38,50 mq	39,88 mq	0,34	13,56 mq	0,00 m	1
Locale tecnico	2,00 mq	2,30 mq	0,3	0,69 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				208,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che in questa sede la superficie lorda dell'appartamento (compresa quella scoperta dei terrazzi al piano terra e al piano primo a cui sono stati applicati coefficienti riduttivi), è stata considerata complessivamente pari a mq 208, come quella catastale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------

Cantina	22,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda complessiva delle due cantine di cui al presente Lotto 1 (sub. 15) è di circa mq 26 e quella netta complessiva di circa mq 22 (v. schema grafico di cui al doc. 1.4.3).

Quella catastale, pari a mq 28, non può essere considerata utile ai fini della presente perizia in quanto, come visto, viene riferita a una rappresentazione grafica di cantina con maggiori dimensioni e non congruente con lo stato reale dei luoghi. Pertanto lo scrivente ai fini della stima assumerà complessivamente i valori reali dimensionali delle due cantine rilevati in sede di sopralluogo peritale.

Non viene applicato alcun coefficiente riduttivo per la destinazione a cantina del bene di cui al sub. 15, considerando che il valore unitario di stima sarà decurtato del 40%.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,09 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda del posto auto di cui al bene del presente Lotto 1 (sub. 11) è stata considerata complessivamente pari a mq 21 lordi, come quella catastale (la superficie netta può considerarsi pari a mq 19).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 1.1.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 1.4.1.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 1.8.1.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SI	7	163	18	6	A2	2	7 vani	208 mq	1301,47 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 1.2) non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo e agli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 1229/2017 presentata presso il Comune di Genova (v. documentazione progettuale di cui al doc. 1.5).

In particolare si riscontra quanto segue:

- le dimensioni planimetriche dei vani non corrispondono esattamente allo stato di fatto, pur rientrando, in alcuni casi nei limiti della tolleranza;
- la zona "CABINA ARMADI" al piano terra, confinante con l'antibagno, nel progetto DIA prot. n. 1229/2017 appare suddivisa in 2 spazi di cui uno collegato con la camera da letto come nella realtà, mentre nella planimetria catastale la "CABINA ARMADI" è costituita da un solo vano;
- anche l'antibagno è suddiviso in due spazi nella DIA e nella realtà, mentre nella planimetria catastale appare formato da un solo ambiente;
- nella camera matrimoniale sono presenti 2 armadi a muro molto ampi (che correttamente sono rappresentati nella DIA), ma appaiono invece assenti nella planimetria catastale;
- vi è poi la presenza nella realtà di spalline o nicchie o contro-pareti in alcuni ambienti, che non vengono rappresentate nella DIA a cui ci si riferisce né nella planimetria catastale.

Alla luce di quanto esposto, risulta necessario un aggiornamento grafico della planimetria catastale e progettuale uniformando la consistenza degli ambienti rispetto allo stato reale dei luoghi.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SI	7	163	15	6	C2	2	22 mq	28 mq	136,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda la cantina di cui al Lotto 1 (sub. 15), la relativa rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 1.4.2) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo peritale. Anche gli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 12517/2016 e alla DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera e di fine lavori parziale, che hanno riguardato il piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, non appaiono congruenti con lo stato dei luoghi (nel doc. 15 tale cantina avrebbe le dimensioni di m. 3,65 x 6,15, mentre nella realtà tali dimensioni sono pari a m. 2,97 x 3,72 per quanto riguarda la "Cantina C" e a m. 2,97 x 3,74 relativamente alla "Cantina D" che porterebbe la dimensione in lunghezza, compreso tramezzo, a m. 7,46 e non a m. 6,15 e quella in larghezza a m. 2,97 e non a m. 3,65 - v. doc. 1.4.3).

Come già riferito soprattutto nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", le due cantine, per potersi considerare regolari dal punto di vista catastale, necessitano di aggiornamento grafico per frazionamento e migliore descrizione dimensionale previa regolarizzazione, sotto il profilo edilizio/urbanistico, con presentazione di SCIA in Sanatoria che tuttavia dovrà riguardare tutto il piano seminterrato e non solo il sub. 15 qui in esame.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SI	7	163	11	6	C6	2	21 mq	21 mq	239,69 €	S1	

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

Per quanto riguarda il posto auto di cui al Lotto 1, la relativa rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 1.8.2 ove il bene viene denominato "Posto Auto 1") corrisponde sufficientemente allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi peritali come anche con riferimento agli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 12517/2016 e alla DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera e di fine lavori parziale che hanno riguardato il piano seminterrato ove sono ubicati anche i posti auto (v. doc. 15).

Non necessita quindi alcun aggiornamento grafico catastale (occorrerà aggiornare invece lo stato dei luoghi del piano seminterrato lato cantine a mezzo SCIA in Sanatoria).

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte esecutata **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Nulla da segnalare.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Nulla da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile di cui al Lotto 1 (sub. 18) al suo interno risulta non ancora ultimato nelle finiture e anche per quanto riguarda gli impianti; si evidenzia però che gli infissi esterni (finestre e portefinestre) in PVC con doppi vetri e persiane in alluminio risultano in buono stato.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Come visibile dalle fotografie allegate di cui al doc. 19 (dalla n. 29 alla n. 46 riguardanti le due cantine esistenti) nonché dalle precedenti descrizioni, qui si rileva che il presente immobile di cui al Lotto 1 (sub. 15) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione, alle murature nonché agli infissi e porte.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Come rilevabile dalle fotografie allegate di cui al doc. 17 nonché dalle precedenti descrizioni, si riferisce che il posto auto di cui al presente Lotto 1 (sub. 11) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione (v. foto 15 del doc. 17).

Le superfici murarie all'interno del garage sono macchiate e necessiterebbero di interventi manutentivi ordinari, come anche quelle riguardanti le rampe di scale esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Non si riscontrano parti comuni tipo giardini condominiali, posti auto in turnazione, appartamento per portinaio e/o reception, ecc.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La rampa per il transito veicolare e pedonale al garage con 3 posti auto è anche necessaria al passaggio a piedi dei fruitori delle cantine, costituendo l'unico accesso all'intero piano sottostrada.

Anche lo spazio antistante la porta di accesso alle cantine e il breve tratto che unisce ad angolo retto questo spazio con la rampa (v. foto 57 del doc. 19), dovranno essere salvaguardati al libero passaggio dei fruitori delle cantine, seppure tali spazi costituiscano porzione della superficie del posto auto coperto identificato come subalterno 13.

Per scrupolo, si rileva che il verso di apertura della porta di accesso al corridoio comune delle cantine, nella

realità avviene con orientamento diverso rispetto a quanto previsto inizialmente nella DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera (in proposito, confrontare i primi due schemi grafici del doc. 18).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La rampa di accesso al garage costituisce una parte comune del garage che serve per il transito veicolare e pedonale a servizio di tutti e tre i posti auto nonché delle cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Fondazioni: continue in muratura; buone condizioni;

Esposizione: l'immobile si sviluppa su due piani con scala interna in c.a. non ancora rivestita con materiali tipo marmo o ardesia o altro. Gli affacci principali sono tutti verso sud con scorci panoramici soprattutto al piano primo (v. foto 62, 63 del doc. 1.3), mentre la portafinestra del bagno al piano primo prospetta verso l'intercapedine a nord; allo stato non si rilevano tracce di umidità (v. materiale fotografico allegato);

Altezza utile interna: variabile da cm 300 a cm 325 senza cartongesso;

Strutture verticali: muratura in pietra; buone condizioni;

Solaio: in legno con soletta in c.a.;

Copertura del condominio: il tetto del fabbricato è in parte composto da terrazzi e in parte da falde rivestite con lastre grigie di ardesia (v. vista aerea di cui al doc. 2); sufficienti condizioni generali;

Pareti interne: in muratura con anche, in alcuni casi, contro-pareti in laterizio con camera d'aria; ultimate soltanto con intonaco, quindi senza tinteggiatura né zoccolino battiscopa;

Volte: non rilevate;

Pavimentazione interna: non esistente;

I bagni non sono accessoriati da alcun sanitario (sono presenti solo collegamenti idrici di scarico e adduzione da completare e verificare).

Le pareti esterne del fabbricato sono in gran parte finite al solo civile, ma non ultimate mancando la tinteggiatura con riquadrature e decori come previsto in progetto (la foto 1 dei docc. 2.3 e 1.3 mostrano una parte dei prospetti ultimata e altra solo intonacata); la scala esterna di accesso all'immobile, che attualmente risulta chiusa con tavole in legno e senza cancello di chiusura su strada, presenta pedate e alzate dei gradini in ardesia (v. foto 2 e 61 del doc. 1.3).

Infissi: all'esterno sono presenti persiane in alluminio, ma internamente non sono presenti gli infissi; le porte interne sono da fornire e posare;

Impianti: l'appartamento è fornito solo di alcuni cavi per impianti elettrico sottotraccia e di predisposizione per l'impianto di riscaldamento e condizionamento (vedi materiale fotografico del doc. 1.3); ovviamente tutti gli impianti, incluso quello idrico, sono da completare e da collaudare. La caldaia e le superfici radianti sono ancora da fornire e installare. L'onere per il completamento impianti, collaudi e nuove forniture verrà quantificato nel paragrafo dedicato alla stima del bene.

Non sono compresi nella proprietà alcuna cantina né posto auto.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Fondazioni: continue in muratura; buone condizioni;

Esposizione: le cantine di cui al Lotto 1 relative al sub. 15 sono dotate ciascuna di apertura su parete verso intercapedine chiusa con serramenti in alluminio (v. foto 33 per quanto riguarda la "Cantina C" e 45 relativamente alla "Cantina D" del doc. 19).

Altezza utile interna della cantina: cm 270;

Strutture verticali: contro-pareti in laterizio con camera d'aria ultimate con intonaco verso l'interno;

Solaio di copertura: condominiale; sufficienti condizioni generali;

Pavimentazione interna: il pavimento è costituito da piastrelle quadrate in grès porcellanato di colore grigio posate in obliquo con zoccolo battiscopa; buone condizioni;

Il locale "Cantina C" è dotato di lavello a pozzetto (v. foto 32 del doc. 19), mentre la "Cantina D" è fornita di predisposizione, con attacchi idrici e di scarico, per l'installazione di lavello (v. foto 46 del doc. 19);

Infissi: l'accesso al piano cantine avviene con porta in alluminio a un'anta, mentre quelle di apertura dei due locali in esame, sempre in alluminio, sono di tipo a persiana (v. foto 30 e 37 del doc. 19) come anche quelle che chiudono le luci verso intercapedine;

Impianti: i due locali sono dotati di impianto elettrico sottotraccia con prese e luci al neon nonché di impianto idrico di adduzione e scarico a servizio del lavello/pozzetto. Si rileva in particolare che il soffitto della "Cantina D" è percorso, per diversi tratti, da tubazione condominiale (forse un pluviale - v. foto 41, 42 e 43 del doc. 19) e anche da altre utenze (foto 40).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Fondazioni: in c.a.; buone condizioni;

Esposizione: in generale le caratteristiche di un posto auto non vengono valutate in punto "esposizione", ma più propriamente in riferimento alla posizione tale da consentire manovre in sicurezza del veicolo sia al momento dell'imbocco della via pubblica, sia, viceversa, in occasione del posteggio del veicolo stesso all'interno del garage. In proposito si segnala che lo specchio previsto in progetto sul lato opposto della strada nella zona antistante il garage (v. doc. 15), che avrebbe agevolato in sicurezza le manovre di posteggio descritte, non è riscontrabile in sito (v. foto doc. 16).

Altezza utile interna del garage è di cm 209;

Strutture verticali: contro-pareti in laterizio con camera d'aria ultimate con intonaco; la superficie delle pareti è macchiata anche da segni di pregressi allagamenti, come già rilevato (v. in particolare foto 8, 13, 15 del doc. 17);

Solaio di copertura: in c.a. ultimato a lastrico solare con pavimentazione in grès, pertinenza di altro immobile (v. foto 3 del doc. 17); sufficienti condizioni generali;

Pavimentazione interna: i pavimenti sono in calcestruzzo con finitura liscia, di tipo "industriale"; buone condizioni;

Il garage non è dotato di servizio igienico;

Infissi: l'accesso al garage avviene senza apertura con serranda essendo il lato della struttura perimetrale su strada completamente aperto (v. foto 1 e 4 del doc. 17);

Impianti: il garage è dotato di impianto elettrico sopratraccia con n. 3 plafoniere applicate su parete (v. foto 6 e 7). Non risulta installato alcun impianto di elettropompa a immersione in adeguato pozzetto, per la raccolta e l'allontanamento delle acque piovane che vengono ad accumularsi in occasione di intense piogge che hanno già prodotto allagamenti sia nel garage che nel comunicante piano cantine. L'onere per tale impianto (ritenuto necessario dallo scrivente) e relativo collaudo verrà quantificato nel paragrafo dedicato alla stima del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile, non essendo ultimato, non può essere allo stato fruito come abitazione.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

L'immobile risulta libero

I due locali cantina di cui al Lotto 1 in esame risultavano entrambi ingombrati da scaffalature e arredi vari a opera di soggetti terzi che hanno dichiarato allo scrivente di essere titolari di proposta irrevocabile di acquisto delle cantine stesse, come da asseriti accordi intercorsi tempo addietro con l'odierna parte eseguita, ma i relativi contratti non risultano registrati e/o trascritti e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, tale subalterno 15 sarà considerato come libero.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225
Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Genova 1	09/02/2010	1389	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4585	3111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1387	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di

usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225
Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1389	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4585	3111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1387	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225
Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290	

Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Genova 1	09/02/2010	1389	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4585	3111
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1387	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R,
PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/02/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12455
N° raccolta: 4309
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 05/02/2020
Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518
Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020
N° repertorio: 6536
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 21/05/2024
Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione).

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8).

La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Per maggiori dettagli sul punto, è già stato riferito per quanto riguarda altri immobili oggetto di pignoramento e alla cui lettura si rinvia nonché al doc. 8 riassuntivo.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione).

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8).

La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

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

Le visure effettuate dal sottoscritto Stimatore presso il Comune di Genova hanno portato a individuare una prima pratica edilizia (DIA n. 4946/09 del 10.09.2009) che prevedeva il frazionamento con cambio di destinazione d'uso da attività di ristorazione a residenza con sole opere interne (più propriamente interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lettera c, della Legge Regionale 6 giugno 2008) dell'immobile in Via Alla Scuola di Agricoltura 11 rosso, censito al N.C.E.U. di Genova alla sezione SI, foglio 7, particella 163 con unico subalterno 1, in allora appunto adibito a ristorante. In particolare era prevista la realizzazione di due unità abitative distribuite separatamente al piano terra e al piano primo con demolizione della scala interna preesistente che collegava i due livelli e accesso al piano primo da scala esterna preesistente.

Una pratica di integrazione è stata presentata a seguito di richiesta del Comune di Genova (prot. n. 377240 del 25.09.2009) con riferimento alla dimostrazione della legittimità giuridica dell'esistenza di tettoia a copertura dell'area esterna al piano terra, dalla quale si evince che la costruzione dell'immobile risaliva a epoca antecedente al 1 settembre 1967 e anzi antecedentemente all'anno 1942.

Una seconda pratica edilizia (DIA n. 4744/10 del 06.08.2010, di fatto una variante della precedente DIA n. 4946/09) prevedeva la realizzazione di tre unità abitative (la prima sul lato est che si sviluppa su due livelli con scala interna modificata rispetto a quella preesistente, la seconda al piano terra lato ovest e la terza interamente al piano primo con accesso da scala esterna), oltre alla realizzazione di autorimessa interrata con tre posti auto, per la quale si allega sub doc. 9 stralcio della DIA n. 4744/10 rappresentante gli stati "attuale, di progetto e sovrapposto". Nella medesima DIA era prevista anche la modifica di parti esterne dell'edificio e costruzione di tre balconi riguardanti immobili non facenti parte della procedura che ci occupa (il doc. 9 allegato rappresenta tali modifiche). Le opere vennero eseguite (anche se non totalmente conformi agli elaborati progettuali depositati) a seguito di Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Genova (prot. n. 88 del 12.05.2010), di parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria (rilasciato il 4 maggio 2010 prot. n. 6557), di Provvedimento Dirigenziale di Autorizzazione ai movimenti di terreno in zone sottoposte al vincolo idrogeologico (prot. gen. n. 0125436/2010 Atto n. 6066), verificate le condizioni esplicative della conformità del progetto al Codice della Strada nonché effettuato versamento dei contributi di costruzione per il frazionamento delle cantine. Proprio su quest'ultimo punto occorre specificare che lo stato del piano interrato attualmente occupato dalle cantine non è conforme a quanto previsto in progetto, come si esaminerà anche nel seguito.

Successivamente veniva presentata proroga per chiedere autorizzazione a procrastinare la fine lavori (prot. n. 7818/2013 del 19.11.2013) e, considerata la complessità delle opere ancora da ultimare, veniva trasmessa SCIA al Comune in data 29/12/2016 (prot. n. 12517/16 a firma del **** Omissis ****), con la quale il richiedente faceva ricorso alla procedura di cui all'art. 21 bis lett. c) della L.R. 16/08 - S.C.I.A., con inizio lavori immediato, per eseguire opere di completamento riguardanti anche parti strutturali dell'edificio, non comportanti alterazione della volumetria complessiva dell'edificio, ivi compreso l'accorpamento e/o il frazionamento delle unità immobiliari senza cambio d'uso. Anche in quest'ultima pratica progettuale, le unità abitative oggetto di interventi risultavano in numero di tre, conformemente alla precedente DIA prot. n. 4744/10.

Presso l'Archivio Comunale è stata rinvenuta successiva pratica edilizia, di fatto una ulteriore variante (DIA prot. n. 1229/2017 presentata il 13.02.2017 dal medesimo tecnico **** Omissis ****) nella quale veniva specificato, in particolare nella relazione tecnica, che l'intervento consisteva nella realizzazione di opere interne ove era previsto anche il frazionamento di una unità "al fine di realizzare un ulteriore appartamento" e veniva precisato che tale intervento "non è soggetto a oneri e non vi sono opere esterne" tali da necessitare di ulteriore autorizzazione paesaggistica.

In particolare, la tavola grafica n. 3 dello stato di progetto evidenzia, al piano terreno, tale frazionamento che vede una unità immobiliare suddividersi in due e contemporaneamente, con colore azzurro, viene formalizzata la fine lavori di tali porzioni di edificio (v. stralci tavole grafiche qui allegate sub doc. 10).

L'immobile sub. 18 di cui al Lotto 1 descritto nel presente capitolo presenta irregolarità edilizie e di rappresentazione grafica catastale, soprattutto per quanto riguarda come già rilevato:

- l'assenza di chiusura con cancelletto in ferro su strada dal terrazzo del piano terra (v. foto 2 e 61 del doc. 1.3);

- le modifiche distributive nelle zone "CABINA ARMADI" e "ANTI-BAGNO" adiacenti alla camera, che sono rilevabili solo per quanto riguarda la DIA di variante n. 1229/17 (v. docc. 1.4 e 1.5 al piano terra), ma che non vengono riportate nella planimetria catastale di cui al doc. 1.2;
- i 2 armadi a muro molto ampi all'interno della camera matrimoniale presenti nella realtà (e che correttamente sono rappresentati nella DIA), ma che sono assenti in planimetria catastale;
- al piano terra nella realtà la porta-finestra centrale è a due ante e non a un'anta sola come rappresentato nelle planimetrie progettuali e catastali;
- l'incongruenza della rappresentazione grafica riferita alla DIA n. 1229/17 e alla planimetria catastale rispetto allo stato reale dei luoghi con riferimento alla presenza di alcuni elementi tipo nicchie, spalline, contro-pareti, ecc. in alcuni ambienti e, in parte alle loro dimensioni rispetto agli elaborati grafici de quibus;
- la posizione della scaletta esterna su strada, che non è quella rappresentata né nella DIA de qua, né nella planimetria catastale (v. ad esempio la foto 2 del doc. 1.3) e inoltre la linea di confine del terrazzo al piano terra su strada è più arrotondata nella realtà.

Per quanto riguarda gli oneri per regolarità edilizia e catastale si rimanda al capitolo relativo alla stima dell'immobile di cui al Lotto 1.

Le condizioni dello stato attuale dell'immobile (Lotto 1 relativo al sub. 18) escludono lo stesso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) secondo quanto stabilito dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera "g) i fabbricati in costruzione" per i quali non si dispone dell'agibilità in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio del compendio, si rimanda a quanto già esposto per tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Qui preme solo rilevare che la regolarizzazione dell'intero piano seminterrato ove sono ubicate le cantine la cui documentazione progettuale e catastale, come più volte rilevato, non risulta conforme allo stato reale dei luoghi, può essere attuata tramite presentazione di SCIA in Sanatoria i cui oneri per l'amministrazione comunale variano da € 500,00 a € 5.164,00 (oltre costi per la progettazione), la cui pratica non troverebbe particolari ostacoli sia per l'Ufficio Paesaggio, per il quale vi sarebbe l'esenzione dalla produzione di nullaosta in quanto le opere risultano effettuate al piano seminterrato e comunque non visibili dagli spazi pubblici esterni, sia per il Settore Geologico comunale (cui occorre comunque presentare richiesta di autorizzazione per

l'avvenuta movimentazione di terra).

Nei calcoli riferiti alla stima si terrà conto della quota parte di tali oneri a carico dell'assegnatario dell'immobile sub. 15 de quo.

Trattandosi di locale cantina (Lotto 1 relativo al sub. 15) non vi è l'obbligo di ottenere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera d).

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.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio del compendio, si rimanda a quanto esposto per tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Circa il posto auto di cui al Lotto 1 riferito al subalterno 11, la regolarità edilizia, come quella catastale, sono sufficientemente verificate (occorrerà aggiornare solo lo stato dei luoghi del piano seminterrato lato cantine tramite SCIA in Sanatoria).

Trattandosi di posto auto (Lotto 1 relativo al sub. 11) non vi è l'obbligo di ottenere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera d) in quanto l'utilizzo standard di immobili "quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi [...] non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici".

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte eseguita abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte eseguita abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte eseguita abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 2.2, i confini dell'immobile Sub. 19 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

Piano primo

- a nord con muri perimetrali verso BCNC sub. 26 e BCNC sub. 27 su intercapedine;
- a est con alloggio sub. 18 della stessa particella 163;
- a sud con Via alla Scuola di Agricoltura;

- a ovest con scala esterna e con distacco.

Piano secondo

- a nord con terrazzo di pertinenza al piano primo e BCNC sub. 26;
- a est con sub. 7;
- a sud con terrazzo pertinenza sub. 22;
- a ovest su distacco.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 2.3.2, i confini della cantina sub. 16 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

- a nord con intercapedine verso terrapieno;
- a est con distacco;
- a sud con intercapedine verso Via Alla Scuola di Agricoltura;
- a ovest con cantina sub. 15 e con corridoio comune;
- sopra con appartamento sub. 18;
- sotto con il suolo.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 2.6.2, i confini del posto auto sub. 13 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

- a nord con intercapedine verso terrapieno;
- a est con BCNC sub. 25 (v. doc. 1) e con corridoio comune di accesso alle cantine identificato come BCNC sub. 24 nel medesimo doc. 1 (le indicazioni diverse della planimetria catastale non sono aggiornate e quindi non indicano gli attuali confini);
- a sud in parte con rampa di accesso al garage identificata come BCNC sub. 23 che confina con la strada pubblica e in parte con corridoio comune di accesso alle cantine identificato come BCNC sub. 24;
- a ovest con posto auto sub. 12;
- sopra con terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22;
- sotto con il suolo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,85 m	1-2
Terrazza	45,00 mq	46,40 mq	0,2668	12,38 mq	0,00 m	1
Terrazza	43,50 mq	44,00 mq	0,23	10,12 mq	0,00 m	2

Terrazzino piano primo	7,00 mq	7,50 mq	0,2	1,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda dell'appartamento (compresa quella scoperta dei terrazzi al piano primo e secondo nonché quella del terrazzino al piano primo a cui sono stati applicati coefficienti riduttivi), è stata considerata complessivamente pari a mq 150, come quella catastale. Occorre tuttavia tenere presente, come già rilevato al capitolo "Dati generali e ubicazione", che il terrazzo al piano soprastante l'immobile facente parte del sub. 19 è rappresentato graficamente nella relativa planimetria catastale come unico spazio (doc. 2.2), di fatto è suddiviso in due porzioni di superficie separate da recinzione con pannelli metallici: una prima porzione, più grande, raffigurata nelle foto 67 e 68 del doc. 2.3 che, allo stato attuale non ha accesso in quanto mancante sia della scaletta esterna prevista in progetto e raffigurata nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2, sia di accesso dalla Via Cremona; una seconda porzione, più piccola (v. foto 70 del doc. 2.3), con accesso tramite passerella in ferro da Via Cremona (v. foto 69), occupata da unità esterne di impianti di condizionamento a servizio di altri immobili del medesimo fabbricato. Lo schema grafico qui allegato sub doc. 2.5, mostra indicativamente la collocazione di dette due porzioni di terrazzo: la n. 1 (superficie libera di pertinenza attualmente senza alcun accesso) e la n. 2 (superficie occupata da elementi di impianto di condizionamento non tutti collegati all'immobile de quo il cui accesso avviene da Via Cremona).

Il coefficiente riduttivo del terrazzo al piano secondo è inferiore rispetto a quello applicato per il terrazzo al piano primo per le motivazioni espresse nel capitolo descrittivo.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,00 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda della cantina di cui al presente Lotto 2 (sub. 16) è di circa mq 17,50 e quella netta complessiva di circa mq 16 (v. schema grafico di cui al doc. 2.3.3).

Quella catastale, pari a mq 34, non può essere considerata utile ai fini della presente perizia in quanto, come visto, tale superficie viene riferita a una rappresentazione grafica di cantina con maggiori dimensioni e non

congruente con lo stato reale dei luoghi. Pertanto lo scrivente assumerà, ai fini della stima, le reali dimensioni risultate all'esito delle misurazioni compiute durante il sopralluogo. Non viene applicato alcun coefficiente riduttivo per la destinazione a cantina del bene, poiché sarà il valore unitario di stima a essere decurtato del 40%.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,09 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda del posto auto di cui al presente Lotto 2 (sub. 13) è stata considerata complessivamente pari a mq 21 lordi, come quella catastale (la superficie netta complessiva, cioè considerando anche lo spazio non utilizzabile se non come passaggio, è invece di mq 18 circa). E' d'uopo precisare che l'area occupata dal sub. 13 (v. doc. 2.6.2) comprende anche lo spazio necessario al passaggio per accedere alle cantine, come rilevabile dalle fotografie allegate n. 10 e 11 del doc. 17 e tale stato di fatto è ineludibile, non essendovi altro passaggio. In pratica, il posteggio di autovettura entro i limiti del posto auto in esame, dovrà avvenire lasciando libero un congruo spazio atto a garantire l'apertura della porta di accesso alle cantine e quindi il transito di persone in quel tratto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 2.1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 2.3.1.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 2.6.1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SI	7	163	19	6	A2	2	6 vani	150 mq	1115,55 €	1-2	

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SI	7	163	16	6	C2	2	25 mq	34 mq	154,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda la cantina di cui al Lotto 2 (sub. 16), la relativa rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2.3.2) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo peritale. Anche gli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 12517/2016 e alla DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera e di fine lavori parziale, che hanno riguardato il piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, non appaiono congruenti con lo stato dei luoghi (nel doc. 15 tale cantina avrebbe le dimensioni di m. 4,90 x 5,00, mentre nella realtà tali dimensioni sono pari a m. 4,47 x 3,36 - v. doc. 2.3.3).

Come già riferito soprattutto nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare" l'immobile, per potersi considerare regolare dal punto di vista catastale, necessita di aggiornamento grafico previa regolarizzazione, sotto il profilo edilizio/urbanistico, con presentazione di SCIA in Sanatoria che tuttavia dovrà riguardare tutto il piano seminterrato e non solo l'immobile qui in esame.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
S1	7	163	13	6	C6	2	21 mq	21 mq	239,69 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Per quanto riguarda il posto auto di cui al Lotto 2, la relativa rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2.6.2 ove il bene viene denominato "Posto Auto 3") corrisponde sufficientemente allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi peritali come anche con riferimento agli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 12517/2016 e alla DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera e di fine lavori parziale che hanno riguardato il piano seminterrato ove sono ubicati anche i posti auto (v. doc. 15).

Non necessita quindi alcun aggiornamento grafico catastale (occorrerà aggiornare invece lo stato dei luoghi del piano seminterrato lato cantine tramite SCIA in Sanatoria).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte eseguita **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte eseguita **** Omissis ****.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte eseguita **** Omissis ****.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Nulla da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'appartamento di cui al Lotto 2 (sub. 19) al suo interno risulta non ancora ultimato nelle finiture e anche per quanto riguarda gli impianti; si evidenzia solo che gli infissi esterni (finestre e portefinestre) in PVC con doppi vetri e persiane in alluminio risultano in buono stato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Come visibile dalle fotografie allegate di cui al doc. 19 (dalla n. 22 alla n. 28) nonché dalle precedenti descrizioni, qui si rileva che la cantina di cui al Lotto 2 (sub. 16) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione, alle murature nonché agli infissi e porta.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Come rilevabile dalle fotografie allegate di cui al doc. 17 nonché dalle precedenti descrizioni, si riferisce che il posto auto di cui al Lotto 2 (sub. 13) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione. Si rileva tuttavia che tale posto auto risultava ingombrato da materiali edili di risulta e/o attrezzi vari inutilizzabili (v. in particolare la foto 12 del doc. 17).

Le superfici murarie all'interno del garage sono macchiate e necessiterebbero di interventi manutentivi ordinari, come anche quelle riguardanti le rampe di scale esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Non si riscontrano parti comuni tipo giardini condominiali, posti auto in turnazione, appartamento per portinaio e/o reception, ecc.

Come già rilevato, non tutta la superficie del terrazzo di pertinenza al piano secondo indicata nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2, è attualmente a servizio dell'immobile in esame in quanto una porzione di questa verso ovest, ben delimitata da recinzione in ferro e accesso indipendente da Via Luigi Cremona (v. foto 69, 70), è occupata da unità esterne di impianti autonomi di condizionamento di singoli appartamenti sottostanti e di cui è ancora da completare l'installazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La rampa per il transito veicolare e pedonale al garage con 3 posti auto è anche necessaria al passaggio a piedi dei fruitori delle cantine, costituendo l'unico accesso all'intero piano sottostrada.

Anche lo spazio antistante la porta di accesso alle cantine e il breve tratto che unisce ad angolo retto questo spazio con la rampa (v. foto 57 del doc. 19), dovranno essere salvaguardati per il libero passaggio dei fruitori delle cantine, pur se tali spazi fanno integralmente parte della superficie del posto auto coperto identificato come subalterno 13.

Per scrupolo, si rileva che il verso di apertura della porta di accesso al corridoio comune delle cantine, nella realtà, avviene con orientamento diverso rispetto a quanto previsto inizialmente nella DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera (in proposito, confrontare i primi due schemi grafici del doc. 18).

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Si è già riferito in merito allo spazio antistante la porta di accesso alle cantine (v. foto 11) che occorrerà lasciare libera e in proposito va detto che l'apertura di tale porta avviene con orientamento diverso rispetto a quanto previsto inizialmente nella DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera.

La rampa di accesso al garage costituisce una parte comune che serve per il transito veicolare e pedonale a servizio di tutti e tre i posti auto nonché alle cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Fondazioni: continue in muratura; buone condizioni;

Esposizione: l'immobile è inserito al piano primo con soprastante terrazzo di pertinenza di minori dimensioni. Gli affacci principali sono verso sud con scorci panoramici (v. foto 4, 36, 41, 67 del doc. 2.3); le altre aperture (finestre e/o portefinestre di corridoio e bagni) prospettano verso intercapedine a nord e la porta di accesso apre verso ovest; non si rilevano tracce di umidità se non sul terrazzino esterno a nord (foto 50, 51, 53);

Altezza utile interna: cm 280 di media con cartongesso (l'altezza dell'appartamento originaria - cioè senza cartongesso ai soffitti - misurerebbe cm 310-315 in tutti i vani);

Strutture verticali: muratura in pietra; buone condizioni;

Solaio: in legno con soletta in c.a.;

Copertura del condominio: il tetto del fabbricato è in parte composto da terrazzi e in parte da falde rivestite con lastre grigie di ardesia (v. vista aerea di cui al doc. 2); sufficienti condizioni generali;

Pareti interne: in muratura con anche, in alcuni casi, contro-pareti in laterizio con camera d'aria; ultimate soltanto con intonaco, quindi senza tinteggiatura né zoccolino battiscopa;

Volte: non presenti;

Pavimentazione interna: non esistente;

Il bagno non è accessoriato da alcun sanitario (sono presenti solo collegamenti idrici di scarico e adduzione da completare e verificare).

Le pareti esterne del fabbricato sono in gran parte finite al solo civile, ma non ultimate mancando la tinteggiatura con riquadrature e decori come previsto in progetto (la foto 1 del doc. 2.3 mostra una parte dei prospetti ultimata e altra solo intonacata); la scala esterna di accesso presenta pedate e alzate dei gradini in ardesia con semplice ringhiera e corrimano in ferro.

Infissi: in pvc bianco con vetrocamera verso l'interno delle finestre, mentre all'esterno sono presenti persiane in alluminio; per quanto riguarda le porte interne, se ne rinviene solo un paio, ma senza rivestimento e quella d'ingresso è blindata, ma da rivestire all'interno (v. foto 10 del doc. 2.3 allegato).

Impianti: l'appartamento è fornito solo di alcuni cavi per impianti elettrico sottotraccia e di predisposizione con tubazioni per l'impianto di riscaldamento (vedi foto doc. 2.3); ovviamente tutti gli impianti, incluso quello idrico, sono da completare e da collaudare. La caldaia e le superfici radianti sono ancora da fornire e installare. L'onere per il completamento impianti, collaudi e nuove forniture verrà quantificato nel paragrafo dedicato alla stima del bene.

Come già rilevato, una parte di terrazzino soprastante è annesso all'appartamento (foto 67, 68 del doc. 2.3), mentre non sono compresi nella proprietà né cantina né posto auto già asserviti.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Fondazioni: continue in muratura; buone condizioni;

Esposizione: la cantina sub. 16 relativa al Lotto 2 è dotata di n. 2 aperture su parete verso intercapedini chiuse con serramento in alluminio (v. foto 26 e 27 del doc. 19).

Altezza utile interna della cantina: cm 270;

Strutture verticali: contro-pareti in laterizio con camera d'aria ultimate con intonaco verso l'interno;

Solaio di copertura: condominiale; sufficienti condizioni generali;

Pavimentazione interna: il pavimento è costituito da piastrelle quadrate in grès porcellanato di colore grigio posate in obliquo con zoccolo battiscopa; buone condizioni;

Il locale cantina è dotato di lavello a pozzetto (v. foto 26 del doc. 19);

Infissi: l'accesso al piano cantine avviene con porta in alluminio a un'anta, mentre quella di apertura della cantina in esame, sempre in alluminio, è di tipo a persiana (v. foto 22 doc. 19) come anche quelle che chiudono

le luci verso intercapedini;

Impianti: la cantina è dotata di impianto elettrico sottotraccia con prese e luci al neon nonché di impianto idrico di adduzione e scarico a servizio del lavello/pozzetto.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Fondazioni: in c.a.; buone condizioni;

Esposizione: in generale le caratteristiche di un posto auto non vengono valutate in punto "esposizione", ma più propriamente in riferimento alla posizione tale da consentire manovre in sicurezza del veicolo sia al momento dell'imbocco della via pubblica, sia, viceversa, in occasione del posteggio del veicolo stesso all'interno del garage. In proposito si segnala che lo specchio previsto in progetto sul lato opposto della strada nella zona antistante il garage (v. doc. 15), che avrebbe agevolato in sicurezza le manovre di posteggio descritte, non è riscontrabile in sito (v. foto doc. 16).

Altezza utile interna del garage è di cm 209;

Strutture verticali: contro-pareti in laterizio con camera d'aria ultimate con intonaco; la superficie delle pareti è macchiata anche da segni di pregressi allagamenti, come già rilevato (v. in particolare foto 8, 13, 15 del doc. 17);

Solaio di copertura: in c.a. ultimato a lastrico solare con pavimentazione in grès, pertinenza di altro immobile (v. foto 3 del doc. 17); sufficienti condizioni generali;

Pavimentazione interna: i pavimenti sono in calcestruzzo con finitura liscia, di tipo "industriale"; buone condizioni;

Il garage non è dotato di servizio igienico;

Infiissi: l'accesso al garage avviene senza aperture con serranda, essendo il lato della struttura perimetrale su strada completamente aperto (v. foto 1 e 4 del doc. 17);

Impianti: il garage è dotato di impianto elettrico sopratraccia con n. tre plafoniere applicate su parete (v. foto 6 e 7). Non risulta installato alcun impianto di elettropompa a immersione in adeguato pozzetto, per la raccolta e l'allontanamento delle acque piovane che vengono ad accumularsi in occasione di intense piogge che hanno già prodotto allagamenti sia nel garage che nel comunicante piano cantine. L'onere per tale impianto (ritenuto necessario dallo scrivente) e relativo collaudo verrà quantificato nel paragrafo dedicato alla stima del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

L'immobile, non essendo ultimato, non può essere allo stato fruito come abitazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Come per la quasi totalità delle cantine, anche quella di cui al Lotto 2 in esame risultava ingombrata da scaffalature e arredi vari a opera di soggetto terzo che dichiarava allo scrivente di essere titolare di proposta irrevocabile di acquisto della cantina stessa, come da asseriti accordi avvenuti tempo addietro con l'odierna parte esecutata, ma i relativi contratti non risultano registrati e/o trascritti e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, tale cantina sarà considerata come libera.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Libero da inquilini. Come già rilevato, il posto auto risultava al momento del sopralluogo, parzialmente ingombrato da materiale di risulta (v. doc. 17).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Genova	47	3225
		Testamento olografo		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Genova	29/01/2008	2931
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Genova	11/02/2010	4587
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Genova 1	09/02/2010	1389
		Compravendita		
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Genova	11/02/2010	4586
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388
		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.

	Genova	11/02/2010	4585	3111
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova 1	09/02/2010	1387	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225
Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290	
		Compravendita			
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1389	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	11/02/2010	4585	3111
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova 1	09/02/2010	1387	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225
Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1389	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4585	3111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1387	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/02/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBCATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020
N° repertorio: 6536
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 21/05/2024
Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/02/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12455
N° raccolta: 4309
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 05/02/2020
Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518
Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020
N° repertorio: 6536
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024
Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione).

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8).

La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Per maggiori dettagli sul punto, è già stato riferito per quanto riguarda altri immobili oggetto di pignoramento e alla cui lettura si rinvia nonché al doc. 8 riassuntivo.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8).

8).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione).

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8).

La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

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

Le visure effettuate dal sottoscritto Stimatore presso il Comune di Genova hanno portato a individuare una prima pratica edilizia (DIA n. 4946/09 del 10.09.2009) che prevedeva il frazionamento con cambio di destinazione d'uso da attività di ristorazione a residenza con sole opere interne (più propriamente interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lettera c, della Legge Regionale 6 giugno 2008) dell'immobile in Via Alla Scuola di Agricoltura 11 rosso, censito al N.C.E.U. di Genova alla sezione SI, foglio 7, particella 163 con unico subalterno 1, in allora appunto adibito a ristorante. In particolare era prevista la realizzazione di due unità abitative distribuite separatamente al piano terra e al piano primo con demolizione della scala interna preesistente che collegava i due livelli e accesso al piano primo da scala esterna preesistente.

Una pratica di integrazione è stata presentata a seguito di richiesta del Comune di Genova (prot. n. 377240 del 25.09.2009) con riferimento alla dimostrazione della legittimità giuridica dell'esistenza di tettoia a copertura dell'area esterna al piano terra, dalla quale si evince che la costruzione dell'immobile risaliva a epoca antecedente al 1 settembre 1967 e anzi antecedentemente all'anno 1942.

Una seconda pratica edilizia (DIA n. 4744/10 del 06.08.2010, di fatto una variante della precedente DIA n. 4946/09) prevedeva la realizzazione di tre unità abitative (la prima sul lato est che si sviluppa su due livelli con scala interna modificata rispetto a quella preesistente, la seconda al piano terra lato ovest e la terza interamente al piano primo con accesso da scala esterna), oltre alla realizzazione di autorimessa interrata con tre posti auto, per la quale si allega sub doc. 9 stralcio della DIA n. 4744/10 rappresentante gli stati "attuale, di progetto e sovrapposto". Nella medesima DIA era prevista anche la modifica di parti esterne dell'edificio e costruzione di tre balconi riguardanti immobili non facenti parte della procedura che ci occupa (il doc. 9 allegato rappresenta tali modifiche). Le opere vennero eseguite (anche se non totalmente conformi agli elaborati progettuali depositati) a seguito di Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Genova (prot. n. 88 del 12.05.2010), di parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria (rilasciato il 4 maggio 2010 prot. n. 6557), di Provvedimento Dirigenziale di Autorizzazione ai movimenti di terreno in zone sottoposte al vincolo idrogeologico (prot. gen. n. 0125436/2010 Atto n. 6066), verificate le condizioni esplicative della conformità del progetto al Codice della Strada nonché effettuato versamento dei contributi di costruzione per il frazionamento delle cantine. Proprio su quest'ultimo punto occorre specificare che lo stato del piano interrato attualmente occupato dalle cantine non è conforme a quanto previsto in progetto, come si esaminerà anche nel seguito.

Successivamente veniva presentata proroga per chiedere autorizzazione a procrastinare la fine lavori (prot. n.

7818/2013 del 19.11.2013) e, considerata la complessità delle opere ancora da ultimare, veniva trasmessa SCIA al Comune in data 29/12/2016 (prot. n. 12517/16 a firma del **** Omissis ****), con la quale il richiedente faceva ricorso alla procedura di cui all'art. 21 bis lett. c) della L.R. 16/08 – S.C.I.A., con inizio lavori immediato, per eseguire opere di completamento riguardanti anche parti strutturali dell'edificio, non comportanti alterazione della volumetria complessiva dell'edificio, ivi compreso l'accorpamento e/o il frazionamento delle unità immobiliari senza cambio d'uso. Anche in quest'ultima pratica progettuale, le unità abitative oggetto di interventi risultavano in numero di tre, conformemente alla precedente DIA prot. n. 4744/10.

Presso l'Archivio Comunale è stata rinvenuta successiva pratica edilizia, di fatto una ulteriore variante (DIA prot. n. 1229/2017 presentata il 13.02.2017 dal medesimo tecnico **** Omissis ****) nella quale veniva specificato, in particolare nella relazione tecnica, che l'intervento consisteva nella realizzazione di opere interne ove era previsto anche il frazionamento di una unità "al fine di realizzare un ulteriore appartamento" e veniva precisato che tale intervento "non è soggetto a oneri e non vi sono opere esterne" tali da necessitare di ulteriore autorizzazione paesaggistica.

In particolare, la tavola grafica n. 3 dello stato di progetto evidenzia, al piano terreno, tale frazionamento che vede una unità immobiliare suddividersi in due e contemporaneamente, con colore azzurro, viene formalizzata la fine lavori di tali porzioni di edificio (v. stralci tavole grafiche qui allegate sub doc. 10).

L'immobile sub. 19 di cui al Lotto 2, descritto nel presente capitolo, presenta irregolarità edilizie e di rappresentazione grafica catastale soprattutto per quanto riguarda:

- l'assenza della scala in ferro su terrazzino a nord (v. foto 49, 50 e 51 del doc. 2.3), che avrebbe dovuto consentire l'accesso al terrazzo di copertura soprastante raffigurato nelle foto 67 e 68;
 - la presenza di volume tecnico in muratura per l'alloggio di caldaia pensile, non rappresentato nella documentazione progettuale e catastale (v. foto 50, 51);
 - le modifiche distributive nelle zone disimpegno, bagno a nord-est e dispensa di cui alla variante DIA n. 1229/17 (v. doc. 2.4, piano primo), che non vengono riportate nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2;
 - la presenza di recinzione in ferro nello stato reale, ma mancante sia sugli elaborati grafici della DIA n. 1229/17 sia in quello catastale (il doc. 2.4 piano secondo, rappresenta il terrazzo nella sua integrale superficie, così come anche il doc. 2.2), che di fatto fraziona il terrazzo pertinenziale di copertura in due porzioni: una occupata da unità esterne di impianto di condizionamento (v. foto 69 e 70) con accesso dalla soprastante Via Luigi Cremona e l'altra, sempre di pertinenza dell'immobile, non fruibile per mancanza di qualsivoglia accesso;
- Per quanto riguarda gli oneri per regolarità edilizia e catastale si rimanda al capitolo relativo alla stima dell'immobile di cui al Lotto 2.

Le condizioni dello stato attuale del bene (subalterno 19 inserito in Lotto 2) escludono lo stesso dall'obbligo di fornire in questa sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) secondo quanto stabilito dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera "g) i fabbricati in costruzione", per i quali non si dispone dell'agibilità in quanto privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio del compendio, si rimanda a quanto già esposto per gli altri immobili oggetto di pignoramento.

Qui preme solo rilevare che la regolarizzazione dell'intero piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, la cui documentazione progettuale e catastale, come più volte rilevato, non risulta conforme allo stato reale dei luoghi, può essere attuata tramite presentazione di SCIA in Sanatoria i cui oneri per l'amministrazione comunale variano da € 500,00 a € 5.164,00 (oltre costi per la progettazione), la cui pratica non troverebbe particolari ostacoli sia per l'Ufficio Paesaggio, per il quale vi sarebbe l'esenzione dalla produzione di nullaosta in quanto le opere risultano effettuate al piano seminterrato e comunque non visibili dagli spazi pubblici esterni, sia per il Settore Geologico comunale (cui occorre comunque presentare richiesta di autorizzazione per l'avvenuta movimentazione di terra).

Nei calcoli riferiti alla stima si terrà conto della quota parte di tali oneri a carico dell'assegnatario del lotto di cui l'immobile sub. 16 de quo è parte.

Trattandosi di locale cantina (subalterno 16 in Lotto 2) non vi è l'obbligo di ottenere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera d).

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.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio del compendio, si rimanda a quanto esposto per tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Circa il posto auto subalterno 13 di cui al Lotto 2, la regolarità edilizia, come quella catastale, sono sufficientemente verificate (occorrerà aggiornare solo lo stato dei luoghi del piano seminterrato lato cantine tramite SCIA in Sanatoria).

Trattandosi di posto auto (subalterno 13 di cui al Lotto 2) non vi è l'obbligo di ottenere l'Attestato di

Prestazione Energetica (APE) ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera d) in quanto l'utilizzo standard di immobili "quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi [...] non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici".

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte esecutata abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte esecutata abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte eseguita abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 3.5.2, i confini della cantina sub. 14 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

- a nord con corridoio comune di accesso alle cantine;
- a est con cantina/e sub. 15;
- a sud con intercapedine verso Via Alla Scuola di Agricoltura;
- a ovest con corridoio comune di accesso alle cantine;
- sopra con appartamento sub. 22;
- sotto con il suolo.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 3.7.2, i confini del posto auto sub. 12 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

- a nord con intercapedine verso terrapieno;
- a est con posto auto sub. 13 (v. doc. 1); si rileva che l'indicazione di confine est riportata nella planimetria catastale 3.7.2 è errata;
- a sud con rampa di accesso al garage identificata come BCNC sub. 23;
- a ovest con posto auto sub. 11;
- sopra con terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22;
- sotto con il suolo.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 3.2, i confini dell'immobile sub. 22 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r, compreso antistante terrazzo di pertinenza, risultano:

- a nord con muri perimetrali verso intercapedine e in parte con sub. 21;
- a est con appartamento subalterno 21;
- a sud con appartamento sub. 21 e con Via Alla Scuola di Agricoltura;
- a ovest con terrapieno e con subalterno 29 (immobile estraneo alla presente vertenza);
- sopra con appartamento subalterno 19 e il terrazzo con aria;
- sotto in parte con autorimessa, in parte con piano cantine e in parte con terreno.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,50 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie reale lorda della cantina di cui al presente Lotto 3 (sub. 14) è di circa mq 12 e quella netta complessiva di circa mq 9,50 (v. schema grafico di cui al doc. 3.5.3).

Quella catastale, pari a mq 15, non può essere considerata utile ai fini della presente perizia in quanto, come visto, è riferita a una rappresentazione grafica di cantina con maggiori dimensioni e non congruente con lo stato reale dei luoghi. Pertanto lo scrivente assumerà, ai fini della stima, i valori reali delle dimensioni della cantina rilevati in sede di sopralluogo peritale.

Non viene applicato alcun coefficiente riduttivo per la destinazione a cantina del bene di cui al sub. 14, in quanto sarà il valore unitario di stima a essere decurtato del 40%.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,09 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda del posto auto di cui al presente Lotto 3 (sub. 12) è stata considerata complessivamente pari a mq 19 lordi, come quella catastale (in questo caso, la superficie netta può considerarsi pari a quella lorda).

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,80 m	T
Terrazza	50,05 mq	50,15 mq	0,1995	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che in questa sede la superficie lorda dell'appartamento (compresa quella scoperta del terrazzo al piano a cui è stato applicato coefficiente riduttivo), è stata considerata complessivamente pari a mq 78, come quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 3.5.1.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 3.7.1.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 3.1.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

SI	7	163	14	6	C2	2	13 mq	15 mq	80,57 €	S1	
----	---	-----	----	---	----	---	-------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda la cantina di cui al Lotto 3 (sub. 14), la relativa rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 3.5.2) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo peritale. Anche gli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 12517/2016 e alla DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera e di fine lavori parziale che hanno riguardato il piano seminterrato, ove sono ubicate le cantine, non appaiono congruenti con lo stato dei luoghi (nel doc. 15 tale cantina avrebbe le dimensioni di m. 3,66 x 3,30, mentre nella realtà tali dimensioni sono pari a m. 3,27 x 2,96 - v. doc. 3.5.3).

Come già riferito soprattutto nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", l'immobile per considerarsi regolare dal punto di vista catastale, necessita di aggiornamento grafico previa regolarizzazione, sotto il profilo edilizio/urbanistico, con presentazione di SCIA in Sanatoria che tuttavia dovrà riguardare tutto il piano seminterrato e non solo l'immobile qui in esame.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SI	7	163	12	6	C6	2	19 mq	19 mq	216,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Per quanto riguarda il posto auto di cui al Lotto 3, la relativa rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 3.7.2 ove il bene viene denominato "Posto Auto 2") corrisponde sufficientemente allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi peritali come anche con riferimento agli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 12517/2016 e alla DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera e di fine lavori parziale che hanno riguardato il piano seminterrato ove sono ubicati anche i posti auto (v. doc. 15).

Non necessita quindi alcun aggiornamento grafico catastale (occorrerà aggiornare invece lo stato dei luoghi del piano seminterrato lato cantine a mezzo SCIA in Sanatoria).

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SI	7	163	22	6	A3	4	3,5 vani	78 mq	587,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 3.2) non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo e agli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 1229/2017 presentata presso il Comune di Genova - v. documentazione progettuale di cui al doc. 3.4).

In particolare si riscontra quanto segue:

- la piccola rampa di scala raffigurata nelle fotografie 1, 2 e 3 del doc. 10.3 viene rappresentata graficamente solo nella planimetria catastale (doc. 3.2), ma non nelle tavole progettuali di cui alla DIA 1229/2017 (doc. 3.4);
- le dimensioni planimetriche dei vani nonché l'indicazione dell'altezza utile degli stessi non corrispondono esattamente allo stato di fatto, pur rientrando, nella maggior parte dei casi nei limiti della tolleranza;
- il finestrino del servizio igienico verso intercapedine esistente nella realtà (v. foto 33 del doc. 3.3), non viene rappresentato né nella planimetria catastale né nella DIA prot. n. 1229/2017;
- il tratto di tramezzo vicino alla finestra della camera da letto rappresentato in planimetria, nella realtà non è riscontrabile (v. foto 38 del doc. 3.3).

Alla luce di quanto esposto, risulta opportuno un aggiornamento grafico della planimetria catastale e presentazione di SCIA in sanatoria per quanto riguarda altri aspetti.

PRECISAZIONI**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1**

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte eseguita **** Omissis ****.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte esecutata **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Come visibile dalle fotografie allegate di cui al doc. 19 (dalla n. 47 alla n. 50) nonché dalle precedenti descrizioni, qui si rileva che la cantina di cui al Lotto 3 (sub. 14) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione, alle murature nonché agli infissi e porta.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Come rilevabile dalle fotografie allegate di cui al doc. 17 nonché dalle precedenti descrizioni, si riferisce che il posto auto di cui al Lotto 3 (sub. 12) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione. Si rileva tuttavia che attualmente tale posto auto risulta in parte ingombrato da materiali edili di risulta (v. in particolare le foto 6 e 7 del doc. 17).

Le superfici murarie all'interno del garage sono macchiate e necessiterebbero di interventi manutentivi ordinari, come anche quelle riguardanti le rampe di scale esterne.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, l'immobile abitativo di cui al Lotto 3 (sub. 22) al suo interno risulta ultimato nelle finiture e anche per quanto riguarda gli impianti. Occorrerebbe tuttavia una chiusura e/o stuccatura dei fori lasciati a vista sulle pareti a causa dell'asportazione dei tasselli porta pensili soprattutto nei vani ingresso e cucina e una verifica degli impianti (condizionatore, riscaldamento ed elettrico). Si evidenzia che gli infissi esterni (finestre, portefinestre) in PVC con doppi vetri e persiane in alluminio (oltre alla porta blindata di accesso all'immobile) risultano in buono stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La rampa per il transito veicolare e pedonale al garage con 3 posti auto è anche necessaria al passaggio a piedi dei fruitori delle cantine, costituendo l'unico accesso all'intero piano sottostrada.

Anche lo spazio antistante la porta di accesso alle cantine e il breve tratto che unisce ad angolo retto questo spazio con la rampa (v. foto 57 del doc. 19), dovranno essere salvaguardati al libero passaggio dei fruitori delle cantine, seppure tali spazi costituiscano porzione della superficie del posto auto coperto identificato come subalterno 13.

Per scrupolo, si rileva che il verso di apertura della porta di accesso al corridoio comune delle cantine, nella realtà avviene con orientamento diverso rispetto a quanto previsto inizialmente nella DIA prot. n. 1229/2017 di variante in corso d'opera (in proposito, confrontare i primi due schemi grafici del doc. 18).

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La rampa di accesso al garage costituisce una parte comune che serve per il transito veicolare e pedonale a servizio di tutti e tre i posti auto nonché delle cantine.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Non si riscontrano parti comuni tipo giardini condominiali, posti auto in turnazione, appartamento per portinaio e/o reception, ecc.

Il primo tratto di scala dalla strada di accesso (foto 1 del doc. 3.3) è comune a più appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Fondazioni: continue in muratura; buone condizioni;

Esposizione: la cantina sub. 14 relativa al Lotto 3 è dotata di apertura su parete verso intercapedine chiusa con serramento in alluminio (v. foto 47 e 48 del doc. 19).

Altezza utile interna della cantina: cm 265;

Strutture verticali: contro-pareti in laterizio con camera d'aria ultimate con intonaco verso l'interno;

Solaio di copertura: condominiale; sufficienti condizioni generali;

Pavimentazione interna: il pavimento è costituito da piastrelle quadrate in grès porcellanato di colore grigio posate in obliquo con zoccolo battiscopa; buone condizioni;

Il locale cantina è dotato di attacchi idrici e di scarico per lavello a pozzetto (v. foto 48 del doc. 19);

Infissi: l'accesso al piano cantine avviene con porta comune in alluminio a un'anta, mentre quella di apertura della cantina in esame, sempre in alluminio, è di tipo a persiana (v. foto 47 e 50 del doc. 19) come anche quella che chiude la luce verso l'intercapedine;

Impianti: la cantina è dotata di impianto elettrico sottotraccia con prese e luce al neon nonché di impianto idrico di adduzione e scarico a servizio del lavello/pozzetto (questo non installato).

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Fondazioni: in c.a.; buone condizioni;

Esposizione: in generale le caratteristiche di un posto auto non vengono valutate in punto "esposizione", ma più propriamente in riferimento alla posizione tale da consentire manovre in sicurezza del veicolo sia al momento dell'imbocco della via pubblica, sia, viceversa, in occasione del posteggio del veicolo stesso all'interno del garage. In proposito si segnala che lo specchio previsto in progetto sul lato opposto della strada nella zona antistante il garage (v. doc. 15), che avrebbe agevolato in sicurezza le manovre di posteggio descritte, non è riscontrabile in sito (v. foto doc. 16).

Altezza utile interna del garage è di cm 209;

Strutture verticali: contro-pareti in laterizio con camera d'aria ultimate con intonaco; la superficie delle pareti è macchiata anche da segni di pregressi allagamenti, come già rilevato (v. in particolare foto 8, 13, 15 del doc. 17);

Solaio di copertura: in c.a. ultimato a lastrico solare con pavimentazione in grès, pertinenza di altro immobile (v. foto 3 del doc. 17); sufficienti condizioni generali;

Pavimentazione interna: i pavimenti sono in calcestruzzo con finitura liscia, di tipo "industriale"; buone condizioni;

Il garage non è dotato di servizio igienico;

Infissi: l'accesso al garage avviene senza apertura con serranda, essendo il lato della struttura perimetrale su strada completamente aperto (v. foto 1 e 4 del doc. 17);

Impianti: il garage è dotato di impianto elettrico sopratraccia con n. 3 plafoniere applicate su parete (v. foto 6 e 7). Non risulta installato alcun impianto di elettropompa a immersione in adeguato pozzetto, per la raccolta e l'allontanamento delle acque piovane che vengono ad accumularsi in occasione di intense piogge che hanno già prodotto allagamenti sia nel garage che nel comunicante piano cantine. L'onere per tale impianto (ritenuto

necessario dallo scrivente) e relativo collaudo verrà quantificato nel paragrafo dedicato alla stima del bene.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Fondazioni: continue in muratura; buone condizioni;

Esposizione: l'immobile si sviluppa sul solo piano terra la cui quota di calpestio di fatto è rialzata. Gli affacci principali verso sud offrono scorci panoramici visibili nelle foto 41 e 42 del doc. 3.3;

Altezza utile interna: variabile da cm 240 a cm 280 con cartongesso al soffitto;

Strutture verticali: muratura in pietra; buone condizioni;

Solaio: in legno con soletta in c.a.;

Copertura del condominio: il tetto del fabbricato è in parte composto da terrazzi e in parte da falde rivestite con lastre grigie di ardesia (v. vista aerea di cui al doc. 2); sufficienti condizioni generali;

Pareti interne: in muratura con anche, in alcuni casi, contro-pareti in laterizio con camera d'aria; ultimate al civile con intonaco e tinteggiatura; come già rilevato, alcune pareti presentano fori a causa dell'asportazione di tasselli;

Volte: non presenti;

Pavimentazione interna: in parquet con sistema di aggancio maschiato (v. foto allegate del doc. 3.3); nel locale igienico è presente un pavimento in ceramica di colore uniforme e il rivestimento varia (quello della cabina doccia presenta semplici motivi geometrici di vario colore); il pavimento del terrazzo è rivestito con piastrelle in grès porcellanato.

Il bagno è accessoriato con i seguenti sanitari: piatto doccia con cabina in vetro, w.c. e bidet (manca il lavabo la cui posizione è nella nicchia con finestrino - v. foto 33, 34).

Le pareti esterne del corpo di fabbrica ove è inserito l'immobile in esame, presentano fessurazioni alla base del muro perimetrale nelle zone delle risvolte del terrazzo (v. foto 43, 44, 45, 46 del doc. 3.3) che possono anche creare infiltrazioni all'interno dell'immobile come avvenuto nella camera da letto (v. foto 47).

Infissi: all'esterno sono presenti persiane in alluminio e internamente infissi in PVC; alcune porte interne laccate presentano riquadrature.

Impianti: l'appartamento è fornito di impianti elettrico e di riscaldamento (oltre al condizionamento); tutti gli impianti, incluso quello idrico, sono da revisionare.

Non è compresa nella proprietà alcuna cantina né posto auto già pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

L'immobile risulta libero

La cantina di cui al Lotto 3 in esame risulta libera.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Libero da inquilini. Come già rilevato, il posto auto risultava ingombrato da materiale di risulta (v. doc. 17).

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile (senza alcun arredo) non risulta abitato da alcun soggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Genova		3225	47
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225
		Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Genova 1	09/02/2010	1389	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4585	3111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Genova 1	09/02/2010	1387	
----------------------	--	----------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225

Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1389	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4585	3111

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°		
		Genova 1	09/02/2010	1387

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225
Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	29/01/2008	1290	
		Compravendita			
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1389	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Genova	11/02/2010	4585	3111
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova 1	09/02/2010	1387	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 11/02/2010
 Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
 Quota: 1/1
 Importo: € 8.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 4.000.000,00
 Rogante: Not. Giuseppe Castellana
 Data: 28/01/2010
 N° repertorio: 12455
 N° raccolta: 4309
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Genova il 05/02/2020
 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020
N° repertorio: 6536
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 21/05/2024
Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/02/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12455
N° raccolta: 4309
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 05/02/2020
Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518
Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020
N° repertorio: 6536
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024
Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12455
N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020
Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518
Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Per maggiori dettagli sul punto, è già stato riferito per quanto riguarda gli altri immobili oggetto di pignoramento e alla cui lettura si rinvia nonché al doc. 8 riassuntivo.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione).

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8).

La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano

Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione).

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8).

La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio del compendio, si rimanda a quanto già esposto per tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Qui preme solo rilevare che la regolarizzazione dell'intero piano seminterrato ove sono ubicate le cantine la cui documentazione progettuale e catastale, come più volte rilevato, non risulta conforme allo stato reale dei luoghi, può essere attuata tramite presentazione di SCIA in Sanatoria i cui oneri per l'amministrazione comunale variano da € 500,00 a € 5.164,00 (oltre costi per la progettazione), la cui pratica non troverebbe particolari ostacoli sia per l'Ufficio Paesaggio, per il quale vi sarebbe l'esenzione dalla produzione di nullaosta in quanto le opere risultano effettuate al piano seminterrato e comunque non visibili dagli spazi pubblici esterni, sia per il Settore Geologico comunale (cui occorre comunque presentare richiesta di autorizzazione per l'avvenuta movimentazione di terra).

Nei calcoli riferiti alla stima si terrà conto della quota parte di tali oneri a carico dell'assegnatario del Lotto 3, di cui la presente cantina sub. 14 fa parte.

Trattandosi di locale cantina (subalterno 14 in Lotto 3) non vi è l'obbligo di ottenere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera d).

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.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

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

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio del compendio, si rimanda a quanto già esposto per tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Circa il posto auto subalterno 12 in Lotto 3, la regolarità edilizia, come quella catastale, sono sufficientemente verificate (occorrerà aggiornare solo lo stato dei luoghi del piano seminterrato lato cantine tramite SCIA in Sanatoria).

Trattandosi di posto auto (subalterno 12 in Lotto 3) non vi è l'obbligo di ottenere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera d) in quanto l'utilizzo standard di immobili "quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi [...] non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici".

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.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

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

Le visure effettuate dal sottoscritto Stimatore presso il Comune di Genova hanno portato a individuare una prima pratica edilizia (DIA n. 4946/09 del 10.09.2009) che prevedeva il frazionamento con cambio di destinazione d'uso da attività di ristorazione a residenza con sole opere interne (più propriamente interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lettera c, della Legge Regionale 6 giugno 2008) dell'immobile in Via Alla Scuola di Agricoltura 11 rosso, censito al N.C.E.U. di Genova alla sezione SI, foglio 7, particella 163 con unico subalterno 1, in allora appunto adibito a ristorante. In particolare era prevista la realizzazione di due unità abitative distribuite separatamente al piano terra e al piano primo con demolizione della scala interna preesistente che collegava i due livelli e accesso al piano primo da scala esterna preesistente.

Una pratica di integrazione è stata presentata a seguito di richiesta del Comune di Genova (prot. n. 377240 del 25.09.2009) con riferimento alla dimostrazione della legittimità giuridica dell'esistenza di tettoia a copertura

dell'area esterna al piano terra, dalla quale si evince che la costruzione dell'immobile risaliva a epoca antecedente al 1 settembre 1967 e anzi antecedentemente all'anno 1942.

Una seconda pratica edilizia (DIA n. 4744/10 del 06.08.2010, di fatto una variante della precedente DIA n. 4946/09) prevedeva la realizzazione di tre unità abitative (la prima sul lato est che si sviluppa su due livelli con scala interna modificata rispetto a quella preesistente, la seconda al piano terra lato ovest e la terza interamente al piano primo con accesso da scala esterna), oltre alla realizzazione di autorimessa interrata con tre posti auto, per la quale si allega sub doc. 9 stralcio della DIA n. 4744/10 rappresentante gli stati "attuale, di progetto e sovrapposto". Nella medesima DIA era prevista anche la modifica di parti esterne dell'edificio e costruzione di tre balconi riguardanti immobili non facenti parte della procedura che ci occupa (il doc. 9 allegato rappresenta tali modifiche). Le opere vennero eseguite (anche se non totalmente conformi agli elaborati progettuali depositati) a seguito di Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Genova (prot. n. 88 del 12.05.2010), di parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria (rilasciato il 4 maggio 2010 prot. n. 6557), di Provvedimento Dirigenziale di Autorizzazione ai movimenti di terreno in zone sottoposte al vincolo idrogeologico (prot. gen. n. 0125436/2010 Atto n. 6066), verificate le condizioni esplicative della conformità del progetto al Codice della Strada nonché effettuato versamento dei contributi di costruzione per il frazionamento delle cantine. Proprio su quest'ultimo punto occorre specificare che lo stato del piano interrato attualmente occupato dalle cantine non è conforme a quanto previsto in progetto, come si esaminerà anche nel seguito.

Successivamente veniva presentata proroga per chiedere autorizzazione a procrastinare la fine lavori (prot. n. 7818/2013 del 19.11.2013) e, considerata la complessità delle opere ancora da ultimare, veniva trasmessa SCIA al Comune in data 29/12/2016 (prot. n. 12517/16 a firma del **** Omissis ****), con la quale il richiedente faceva ricorso alla procedura di cui all'art. 21 bis lett. c) della L.R. 16/08 - S.C.I.A., con inizio lavori immediato, per eseguire opere di completamento riguardanti anche parti strutturali dell'edificio, non comportanti alterazione della volumetria complessiva dell'edificio, ivi compreso l'accorpamento e/o il frazionamento delle unità immobiliari senza cambio d'uso. Anche in quest'ultima pratica progettuale, le unità abitative oggetto di interventi risultavano in numero di tre, conformemente alla precedente DIA prot. n. 4744/10.

Presso l'Archivio Comunale è stata rinvenuta successiva pratica edilizia, di fatto una ulteriore variante (DIA prot. n. 1229/2017 presentata il 13.02.2017 dal medesimo tecnico **** Omissis ****) nella quale veniva specificato, in particolare nella relazione tecnica, che l'intervento consisteva nella realizzazione di opere interne ove era previsto anche il frazionamento di una unità "al fine di realizzare un ulteriore appartamento" e veniva precisato che tale intervento "non è soggetto a oneri e non vi sono opere esterne" tali da necessitare di ulteriore autorizzazione paesaggistica.

In particolare, la tavola grafica n. 3 dello stato di progetto evidenzia, al piano terreno, tale frazionamento che vede una unità immobiliare suddividersi in due e contemporaneamente, con colore azzurro, viene formalizzata la fine lavori di tali porzioni di edificio (v. stralci tavole grafiche qui allegate sub doc. 10).

Nel doc. 10 le due unità abitative create con tale variante in corso d'opera e ivi individuabili con colore azzurro (DIA n. 1229/2017), erano poi state identificate a Catasto con i subalterni 20 e 21 nella "Dichiarazione protocollo n. GE0060665 del 06/04/2017"; successivamente il sub. 20 veniva soppresso e sostituito con il sub. 22 (come nello stato attuale - v. doc. 1) soprattutto per una diversa e più ampia consistenza dell'immobile che, allo stato attuale, comprende anche l'ampio terrazzo antistante e la modifica dell'accesso al medesimo immobile (v. planimetria catastale del sub. 22 di cui al doc. 3.2).

Con riferimento all'individuazione con colore azzurro dello stato dei due subalterni 21 e 22 sopra menzionati (v. doc. 10) di cui si dà atto nella DIA n. 1229/17 della fine lavori di tale porzione di edificio, è il caso di rilevare che, mentre è possibile ritenere ultimate le opere all'interno del solo appartamento sub. 22, come già detto e anche dall'analisi della documentazione fotografica di cui al doc. 4.3 riferita al sub. 21, allo stato attuale le opere edilizie all'interno proprio dell'immobile sub. 21 sono obiettivamente ancora in gran parte da completare mancando, a solo titolo di esempio: i sanitari nei servizi igienici, l'intonaco dei soffitti e la tinteggiatura delle intere superfici murarie, i pavimenti, ecc. oltre alla mancanza di impianto di scarico e adduzione dell'angolo cottura e/o cucina.

In data 22.03.2018 veniva inviata dal progettista agli Uffici comunali una dichiarazione di "Segnalazione

certificata di agibilità” riguardante proprio i subalterni 20 e 21 (v. doc. 11), ma, almeno sull’immobile sub. 21, tale certificazione non appare congruente, come già rilevato.

L’immobile sub. 22 di cui al presente Lotto 3 manifesta irregolarità edilizie e di rappresentazione grafica catastale soprattutto per quanto riguarda, come già rilevato:

- la piccola rampa di scala raffigurata nelle fotografie 1, 2 e 3 del doc. 3.3 viene rappresentata graficamente solo nella planimetria catastale (doc. 3.2), ma non nelle tavole progettuali di cui alla DIA 1229/2017 (doc. 3.4);
- le dimensioni planimetriche dei vani nonché l’indicazione dell’altezza utile degli stessi non corrispondono esattamente allo stato di fatto, pur rientrando, nella maggior parte dei casi nei limiti della tolleranza;
- il finestrino del servizio igienico verso intercapedine esistente nella realtà (v. foto 33 del doc. 3.3), non viene rappresentato né nella planimetria catastale né nella DIA prot. n. 1229/2017;
- il tratto di tramezzo vicino alla finestra della camera da letto non è presente nella realtà.

Per quanto riguarda gli oneri per regolarizzazione edilizia e catastale si rimanda al capitolo relativo alla stima dell’immobile di cui al Lotto 3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Relativamente all’appartamento di cui trattasi (subalterno 22 in Lotto 3) lo scrivente ha predisposto l’Attestato di Prestazione Energetica (v. docc. 3.5 e 3.6), i cui dati sono: APE n. 07202456906/2024 con scadenza 08.12.2034.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte eseguita abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte eseguita abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte eseguita abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile con ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio antecedente a tutto il 21.05.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.03.2025 (v. doc. 3) dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

Con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al doc. 1 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 4.2, i confini dell'immobile sub. 21 di Via Alla Scuola di Agricoltura 11 r risultano:

- a nord con muri perimetrali verso intercapedine (BCNC sub. 26);
- a est con piano terreno dell'alloggio sub. 18 della stessa particella 163;
- a sud con Via alla Scuola di Agricoltura;
- a ovest con scala esterna e con appartamento sub. 22.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,50 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,85 m	T
Terrazza	13,50 mq	14,20 mq	0,352	5,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,00 mq		

Si fa presente che la superficie lorda dell'appartamento (compresa quella scoperta del terrazzo al piano alla quale è stato applicato congruo coefficiente riduttivo), è stata considerata complessivamente pari a mq 106, come quella catastale (v. doc. 4.1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 4.1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal e			
SI	7	163	21	6	A3	4	4 vani	106 mq	671,39 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 4.2) non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo e agli ultimi elaborati grafici relativi alla DIA prot. n. 1229/2017 presentata presso il Comune di Genova (v. doc. 4.4 allegato e di cui si darà conto più nel dettaglio in seguito).

In particolare si riscontra quanto segue:

- le dimensioni planimetriche di alcuni vani non corrispondono allo stato di fatto;
- manca la descrizione dei due scalini di accesso al terrazzo;
- nel vano ingresso-soggiorno-angolo cottura il dente in muratura prima dell'accesso al primo disimpegno non è presente nella realtà;
- le dimensioni delle altezze reali non corrispondono a quanto descritto nel documento catastale e in quello di progetto;

Alla luce di quanto esposto, è opportuno procedere ad aggiornamento grafico della planimetria catastale e progettuale uniformando la consistenza degli ambienti rispetto allo stato reale dei luoghi ed emendando le imperfezioni di rappresentazione grafica.

PRECISAZIONI

Viene allegata sub doc. 7 visura camerale di parte eseguita **** Omissis ****.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile di cui al Lotto 4 (sub. 21) al suo interno risulta non ancora ultimato nelle finiture e neppure per quanto riguarda gli impianti; si evidenzia solo che i tre infissi esterni (tutte portefinestre) in PVC con doppi vetri e persiane in alluminio risultano in buono stato.

PARTI COMUNI

Non si riscontrano parti comuni tipo giardini condominiali, posti auto in turnazione, appartamento per portinaio e/o reception, ecc.

Il primo tratto di scala (circa n. 6 scalini) dalla Via Alla Scuola di Agricoltura di accesso all'immobile (foto 2 del doc. 4.3) è comune a più appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue in muratura; buone condizioni;

Esposizione: l'immobile si sviluppa sul solo piano terra la cui quota di calpestio di fatto è rialzata rispetto alla strada pubblica. Gli affacci principali verso sud offrono scorci panoramici visibili nelle foto 4, 29 e 30 del doc. 4.3;

Altezza utile interna: cm 285 per la presenza di cartongesso (l'altezza interna originaria - cioè senza cartongesso ai soffitti - misurerebbe cm 300 circa);

Strutture verticali: muratura in pietra; buone condizioni;

Solaio: in legno con soletta in c.a.; la struttura di alcuni solai risulta integralmente in c.a.;

Copertura del condominio: il tetto del fabbricato è in parte composto da terrazzi e in parte da falde rivestite con lastre grigie di ardesia (v. vista aerea di cui al doc. 2); sufficienti condizioni generali;

Pareti interne: in muratura con anche, in alcuni casi, contro-pareti in laterizio con camera d'aria; ultimate soltanto con intonaco, quindi senza tinteggiatura né zoccolino battiscopa;

Volte: non presenti;

Pavimentazione interna: non esistente;

Il bagno non è accessoriato da alcun sanitario (sono presenti solo collegamenti idrici di scarico e adduzione da completare e verificare).

Le pareti esterne del fabbricato sono in gran parte finite al solo civile, ma non ultimate mancando la tinteggiatura con riquadrature e decori come previsto in progetto (la foto 1 del doc. 4.3 mostra una parte dei prospetti ultimata e altra solo intonacata); la scala esterna di accesso presenta pedate e alzate dei gradini in ardesia con semplice ringhiera e corrimano in ferro.

Infissi: in pvc bianco con vetrocamera verso l'interno delle finestre, mentre all'esterno sono presenti persiane in alluminio; non sono presenti porte interne e quella d'ingresso è costituita da due portefinestre in PVC e persiane in alluminio come già rilevato (v. foto 6 e 11 del doc. 4.3 allegato).

Impianti: l'appartamento è fornito solo di alcuni cavi per impianti elettrico sottotraccia e di predisposizione con tubazioni per l'impianto di riscaldamento e per quello di condizionamento (vedi materiale fotografico allegato - doc. 4.3); ovviamente tutti gli impianti, incluso quello idrico, sono da completare e da collaudare. La caldaia e le superfici radianti, sono ancora da fornire e installare nonché gli split interni del condizionamento. L'onere per il completamento impianti, collaudi e nuove forniture verrà quantificato nel paragrafo dedicato alla stima del bene.

Non sono compresi nella proprietà né cantina né posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, non essendo ultimato, non può essere allo stato fruito come abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		3225	47
Dal 12/07/1971 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		47	3225
Dal 04/06/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli	23/01/2008	58396	20449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/2008	2931	1784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Genova 1	29/01/2008	1290	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12454	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4587	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1389	
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12453	4307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4586	3112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1388	8505.1/2010
Dal 28/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Castellana	28/01/2010	12452	4306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/02/2010	4585	3111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	09/02/2010	1387	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla presente perizia vengono allegati n. tre atti di compravendita (docc. 4, 5 e 6) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

Nella certificazione notarile in atti viene segnalato che non si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto uxorio derivante da successione del coniuge Sig. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, premorto pertanto alla di lui madre **** Omissis ****, dante causa dei Sigg.ri **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione).

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8).

La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le visure effettuate dal sottoscritto Stimatore presso il Comune di Genova hanno portato a individuare una prima pratica edilizia (DIA n. 4946/09 del 10.09.2009) che prevedeva il frazionamento con cambio di destinazione d'uso da attività di ristorazione a residenza con sole opere interne (più propriamente interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lettera c, della Legge Regionale 6 giugno 2008) dell'immobile in Via Alla Scuola di Agricoltura 11 rosso, censito al N.C.E.U. di Genova alla sezione SI, foglio 7, particella 163 con unico subalterno 1, in allora appunto adibito a ristorante. In particolare era prevista la realizzazione di due unità abitative distribuite separatamente al piano terra e al piano primo con demolizione della scala interna preesistente che collegava i due livelli e accesso al piano primo da scala esterna preesistente.

Una pratica di integrazione è stata presentata a seguito di richiesta del Comune di Genova (prot. n. 377240 del 25.09.2009) con riferimento alla dimostrazione della legittimità giuridica dell'esistenza di tettoia a copertura dell'area esterna al piano terra, dalla quale si evince che la costruzione dell'immobile risaliva a epoca antecedente al 1 settembre 1967 e anzi antecedentemente all'anno 1942.

Una seconda pratica edilizia (DIA n. 4744/10 del 06.08.2010, di fatto una variante della precedente DIA n. 4946/09) prevedeva la realizzazione di tre unità abitative (la prima sul lato est che si sviluppa su due livelli con scala interna modificata rispetto a quella preesistente, la seconda al piano terra lato ovest e la terza interamente al piano primo con accesso da scala esterna), oltre alla realizzazione di autorimessa interrata con tre posti auto, per la quale si allega sub doc. 9 stralcio della DIA n. 4744/10 rappresentante gli stati "attuale, di progetto e sovrapposto". Nella medesima DIA era prevista anche la modifica di parti esterne dell'edificio e costruzione di tre balconi riguardanti immobili non facenti parte della procedura che ci occupa (il doc. 9 allegato rappresenta tali modifiche). Le opere vennero eseguite (anche se non totalmente conformi agli

elaborati progettuali depositati) a seguito di Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Genova (prot. n. 88 del 12.05.2010), di parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria (rilasciato il 4 maggio 2010 prot. n. 6557), di Provvedimento Dirigenziale di Autorizzazione ai movimenti di terreno in zone sottoposte al vincolo idrogeologico (prot. gen. n. 0125436/2010 Atto n. 6066), verificate le condizioni esplicative della conformità del progetto al Codice della Strada nonché effettuato versamento dei contributi di costruzione per il frazionamento delle cantine. Proprio su quest'ultimo punto occorre specificare che lo stato del piano interrato attualmente occupato dalle cantine non è conforme a quanto previsto in progetto, come già detto.

Successivamente veniva presentata proroga per chiedere autorizzazione a procrastinare la fine lavori (prot. n. 7818/2013 del 19.11.2013) e, considerata la complessità delle opere ancora da ultimare, veniva trasmessa SCIA al Comune in data 29/12/2016 (prot. n. 12517/16 a firma del **** Omissis ****), con la quale il richiedente faceva ricorso alla procedura di cui all'art. 21 bis lett. c) della L.R. 16/08 – S.C.I.A., con inizio lavori immediato, per eseguire opere di completamento riguardanti anche parti strutturali dell'edificio, non comportanti alterazione della volumetria complessiva dell'edificio, ivi compreso l'accorpamento e/o il frazionamento delle unità immobiliari senza cambio d'uso. Anche in quest'ultima pratica progettuale, le unità abitative oggetto di interventi risultavano in numero di tre, conformemente alla precedente DIA prot. n. 4744/10.

Presso l'Archivio Comunale è stata rinvenuta successiva pratica edilizia, di fatto una ulteriore variante (DIA prot. n. 1229/2017 presentata il 13.02.2017 dal medesimo tecnico **** Omissis ****) nella quale veniva specificato, in particolare nella relazione tecnica, che l'intervento consisteva nella realizzazione di opere interne ove era previsto anche il frazionamento di una unità "al fine di realizzare un ulteriore appartamento" e veniva precisato che tale intervento "non è soggetto a oneri e non vi sono opere esterne" tali da necessitare di ulteriore autorizzazione paesaggistica.

In particolare, la tavola grafica n. 3 dello stato di progetto evidenzia, al piano terreno, tale frazionamento che vede una unità immobiliare suddividersi in due e contemporaneamente, con colore azzurro, viene formalizzata la fine lavori di tali porzioni di edificio (v. stralci tavole grafiche qui allegate sub doc. 10).

Nel doc. 10 le due unità abitative create con tale variante in corso d'opera e ivi individuabili con colore azzurro (DIA n. 1229/2017), erano poi state identificate a Catasto con i subalterni 20 e 21 nella "Dichiarazione protocollo n. GE0060665 del 06/04/2017"; successivamente il sub. 20 veniva soppresso e sostituito con il sub. 22 (come nello stato attuale - v. doc. 1), soprattutto in ragione di una diversa e più ampia consistenza dell'immobile che, ad oggi, comprende anche l'ampio terrazzo antistante e la modifica dell'accesso al medesimo immobile (v. planimetria catastale del sub. 22 di cui al doc. 3.2).

Con riferimento all'individuazione con colore azzurro dello stato dei due subalterni 21 e 22 sopra menzionati (v. doc. 10) di cui si dà atto nella DIA n. 1229/17 della fine lavori di tale porzione di edificio, è il caso di rilevare che, mentre è possibile ritenere ultimate le opere all'interno del solo appartamento sub. 22, come si vedrà nello specifico e anche dall'analisi della documentazione fotografica di cui al doc. 4.3 riferita al sub. 21, allo stato attuale le opere edilizie all'interno proprio dell'immobile sub. 21 sono obiettivamente ancora in gran parte da completare, mancando a solo titolo di esempio: i sanitari nel servizio igienico, l'intonaco dei soffitti e la tinteggiatura delle intere superfici murarie, i pavimenti, ecc. oltre all'impianto di scarico e adduzione dell'angolo cottura e/o cucina.

In data 22.03.2018 veniva inviata dal medesimo progettista agli Uffici comunali una dichiarazione di "Segnalazione certificata di agibilità" riguardante proprio i subalterni 20 e 21 (v. doc. 11), ma, almeno per l'immobile sub. 21, tale certificazione non appare congruente, come già rilevato.

L'immobile sub. 21 di cui al Lotto 4 descritto nel presente capitolo dovrà essere verificato dal punto di vista edilizio anche con riguardo alla presenza in un solo vano comprendente: ingresso, angolo cottura e soggiorno (nella planimetria catastale compare anche un angolo cottura, che nel doc. 4.4 riferito alla fase progettuale, invece non c'è). La planimetria catastale dovrà essere aggiornata graficamente anche per includere il paio di scalini di accesso al terrazzo visibili nella foto n. 3 del doc. 4.3 e comunque presenti nel doc. 4.4.

Per tali oneri riferibili alla regolarità edilizia e catastale si rimanda al capitolo relativo alla stima dell'immobile di cui al Lotto 4.

Altre peculiarità, in particolare con riferimento a un ambiente accessorio destinato a disimpegno, vengono

indicate nel paragrafo destinato alla stima del bene.

Le condizioni dello stato attuale del bene (Lotto 4 relativo al sub. 21) escludono lo stesso dall'obbligo di fornire in questa sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) secondo quanto stabilito dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, Appendice A, lettera "g) i fabbricati in costruzione", per i quali non si dispone dell'agibilità in quanto privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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 si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, in gran parte da ultimare, non rientrano ancora in contesto condominiale, né risulta dagli atti che parte eseguita abbia già predisposto Regolamento Condominiale e/o tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la formazione dei lotti si è ritenuto di procedere accorpando diverse unità immobiliari.

Sono stati quindi costituiti n. 4 lotti, mentre non sono stati considerati cedibili i subalterni 23, 24, 25, 26, 27, costituiti da Beni Comuni Non Censibili, che restano quindi di proprietà indivisa condominiale.

Si tenga conto anche che gli allegati alla presente perizia di stima seguono l'ordine numerico del rispettivo lotto con il seguente criterio esemplificativo: doc. 1.1 = documento 1 del lotto 1; doc. 2.1 = documento 2 del lotto 1; ecc.

Quando invece l'indicazione dell'allegato è formata da unica cifra (ad es.: doc. 1, doc. 2, ecc.), l'allegato è da intendersi riferito a tutti gli immobili.

In particolare:

- Lotto 1 riferito ai subalterni 18 (A/2), 15 (C/2) e 11 (C/6);
- Lotto 2 riferito ai subalterni 19 (A/2), 16 (C/2) e 13 (C/6);
- Lotto 3 riferito ai subalterni 22 (A/3), 14 (C/2) e 12 (C/6);
- Lotto 4 riferito al subalterno 21 (A/3).

Si segnala solo che nel doc. 1 piano primo viene impropriamente definito uno spazio come "B.C.N.C. sub. 19", mentre tale spazio (terrazzino) fa parte proprio del subalterno 19 come sua pertinenza.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1 Subalterno 18. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 18 (Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo civile (A/2), inserito nella parte di fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato occupato da garages e cantine), con terrazzo al piano secondo (v. facciate non tinteggiate e rimaste bianche nella foto 1 del doc. 1.3), in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 18, categoria A/2 (v. certificato catastale sub doc. 1.1). Il bene di cui al presente Lotto 1 (posto al piano terra e al piano primo - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 1.2) è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Tale appartamento di cui al Lotto 1 (sub. 18) non è ultimato in tutte le sue parti. Mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 1.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica estrapolata dalla DIA di variante n. 1229/2017 di cui al doc. 1.4 (ultima pratica edilizia che rispecchia, per quanto riguarda l'immobile in esame, lo stato reale dei luoghi) piuttosto che alla rappresentazione grafica riguardante la planimetria catastale di cui al doc. 1.2 (che non rispecchia fedelmente lo stato reale dei luoghi), l'appartamento sub. 18 è composto da: ampio terrazzo al piano terra rialzato di circa mq 29 con accesso, ancora non agevolmente praticabile, direttamente dalla strada pubblica (v. foto 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del doc. 1.3); ingresso e un primo disimpegno (foto 10, 11, 12, 13, 14, 19 del doc. 1.3); prima camera a ovest di mq 15 circa con portafinestra verso sud di accesso al terrazzo de quo (v. foto 15, 16, 17, 18 del doc. 1.3); camera matrimoniale con portafinestra a sud di mq 22,50 circa comprensivi di 2 armadi a muro (v. foto 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 del doc. 1.3); dalla medesima camera si accede, tramite piccolo disimpegno di circa mq 1,5, all'interno di un altro ampio vano utilizzabile come cabina armadi di circa mq 7 con nicchia a muro di più di mezzo metro quadrato; ampio disimpegno che collega l'ingresso alla

scala interna (v. foto 29, 30, 31), dal quale si accede in due piccoli spazi sottoscala collegati fra loro, con altezza variabile, destinati a ospitare una ulteriore cabina armadi (foto 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del doc. 2.3); servizio igienico formato da due spazi antibagno di scarsi mq 5 complessivi (foto 39, 40, 41, 42, 43 del doc. 1.3) e dal bagno vero e proprio, senza finestra, di circa mq 7,20 netti (foto 44, 45, 46, 47); verso nord al piano terreno (v. docc. 1.2 e 1.4) è presente a confine uno spazio intercapedine (considerato come B.C.N.C. Sub. 26 nel doc. 1) che non è accessibile dall'immobile in esame, mentre al piano primo, verso nord-ovest, collegato con il bagno di cui si darà conto a breve, è presente un locale tecnico (considerato ancora come B.C.N.C. sub. 26 nel doc. 1) che attualmente risulta pavimentato e senza ringhiera di protezione (v. foto 69, 70, 72, 73, 74 del doc. 1.3); la scala interna dell'immobile (come visibile dalle foto 48, 49, 50, senza rivestimento dei gradini), conduce al piano primo direttamente in un ampio salone-soggiorno con angolo cottura illuminato da 2 finestre e portafinestra centrale affacciati su terrazzo di pertinenza verso sud (v. foto 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 sempre del doc. 1.3); da tale terrazzo, di mq 37 circa visibile dalle foto 58, 59, 60, è possibile godere di scorci panoramici verso il mare (foto 62, 63 del doc. 1.3 - la foto 61 riprende dall'alto il terrazzo di pertinenza dell'immobile al piano terra già esaminato); al piano primo, dal salone-soggiorno, si accede a un servizio igienico con antibagno (v. foto 64, 65, 66, 67, 68 del doc. 1.3), dal quale è possibile immettersi, come già accennato, in un locale tecnico (al momento senza tamponamento e/o ringhiera di protezione) che affaccia sull'intercapedine visibile nelle foto n.ri 70 e 71 del doc. 1.3 e n. 53 del doc. 2.3 sul lato opposto). Tale locale tecnico e intercapedine sottostante vengono entrambi descritti come B.C.N.C. sub. 10 nella planimetria catastale di cui al doc. 1.2 sia al piano terra che al piano primo, ma tale indicazione è stata aggiornata nel doc. 1 del 30.01.2020, che vede l'intercapedine al piano terra come B.C.N.C. sub. 26 e il locale tecnico come B.C.N.C. sub. 27 al piano primo. La foto 76 del doc. 1.3 mostra la composizione della contro-parete verso intercapedine e muratura di confine, mentre le foto 73, 74, 75 e 76 raffigurano i percorsi di tubazioni e cavi di impianti all'interno di tale locale tecnico. Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 1 in esame, non risultano presenti locali già di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottofondo del pavimento a soffitto dei vani dell'immobile al piano terreno varia da circa m 3,00 a m 3,15 senza controsoffitto in cartongesso, mentre al piano primo si valuta in m 3,00 (è evidente che il controsoffitto in gran parte esistente riduce tali altezze anche in maniera importante a seconda dei vani). La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 712.400,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12). Per l'abitazione di tipo civile nella zona di Sant'Ilario viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.750,00 e un valore massimo di €/mq 4.100,00. Anche le stime offerte dai borsini Immobiliari vedono tali valori equivalenti a parità di superficie sia che si tratti di immobile in discrete condizioni, parzialmente da ristrutturare e allo stato grezzo (v. doc. 13).

Nel calcolo del valore complessivo in funzione dello stato di avanzamento dei lavori del singolo immobile di cui al Lotto 1 (sub. 18), si ritiene congruo applicare un valore unitario pari alla media dei valori OMI, considerando l'ipotesi di immobile in normali condizioni di manutenzione, a cui occorrerà applicare una riduzione sia per gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale, sia in considerazione del necessario completamento relativamente alle rifiniture e agli impianti come segue:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi di completamento e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione): €/mq 3.425,00 * mq 208 catastali = € 712.400,00;

- quota parte riferita al solo appartamento in Lotto 1 per integrazioni elaborati progettuali, per direzione lavori e coordinazione sicurezza relativamente alla conclusione dei lavori nell'immobile nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale: € 5.000,00;

- quota parte, sempre a carico dell'immobile abitativo del Lotto 1, riferita al completamento e/o ripristino di parti comuni dell'edificio (ad esempio le facciate su strada e una laterale non ultimate) e/o per la sistemazione di aree in particolare al piano terra e/o su porzioni limitrofe alla strada comunale, ripristino delle fessurazioni affiorate nelle zone delle risvolte su terrazzo dell'appartamento subalterno 22 incluso nel Lotto 3 (v. foto 43, 44, 45, 46 del doc. 3.3) tramite spicconatura dell'intonaco in fase di distacco, rifacimento dello stesso e ultimazione con tinteggiatura; compresi oneri di progetto, di direzione lavori e coordinazione per la sicurezza: € 13.900,00;

- completamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, di condizionamento e dell'impianto elettrico per il solo appartamento Lotto 1, compresi i relativi collaudi: € 12.000,00;

- certificazione di regolare esecuzione degli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento dell'immobile abitativo di cui al Lotto 1: € 2.000,00;

- richiesta della certificazione di agibilità appartamento in Lotto 1: € 1.500,00;

- riduzione percentuale pari al 5% circa per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria oltre a rischi/imprevisti e alea: € 35.500,00 (valore arrotondato);

- fornitura e posa di infissi interni in pvc con vetrocamera, allo stato mancanti nell'immobile sub. 18 di cui al Lotto 1 (n. 4 portefinestre, n. 2 finestre e un'altra portafinestra a un'anta al piano primo tra servizio igienico e terrazzino-locale tecnico su intercapedine): € 7.500,00;

- rifacimento della pavimentazione e sottofondo del terrazzino al piano terra con impermeabilizzazione e scossalina di bordo (previa demolizione e smaltimento della pavimentazione esistente) onde evitare i fenomeni di umidità affioranti sulla superficie del parapetto verso strada (v. foto 2, 3, 4 del doc. 1.3); mq 29 * €/mq 270,00 = € 8.000,00 (valore arrotondato);

- costi necessari al completamento dell'immobile abitativo di cui al Lotto 1: per la fornitura e posa sanitari, pavimenti, rivestimenti, davanzali, rubinetterie, ecc.; per l'applicazione degli intonaci e/o rasatura e/o cartongesso (laddove mancanti) e tinteggiatura sulle superfici di soffitti e pareti di tutti i vani; per la pannellatura sull'anta della nicchia tecnica nel vano disimpegno (v. foto 30, 31 del doc. 2.3); per fornitura e posa di porte interne; per ritinteggiatura delle superfici esterne; per fornitura e posa di ringhiera-parapetto al terrazzo del piano terra, laddove mancante, sull'intero fronte sud del terrazzo al piano primo nonché verso intercapedine del locale tecnico al piano primo; per ripristini vari e pulitura delle persiane e altre parti a fine lavori. Tali costi vengono determinati con una percentuale di abbattimento pari al 27% della stima dell'immobile in condizioni correnti: € 192.000,00 circa.

Il valore finale d'asta risulta pertanto pari a € (712.400,00 - 5.000,00 - 13.900,00 - 12.000,00 - 2.000,00 - 1.500,00 - 35.500,00 - 7.500,00 - 8.000,00 - 192.000,00) = € 435.000,00.

Si tenga presente che l'assegnazione del valore lordo di mercato dell'immobile di cui al Lotto 1 (sub. 18) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio dal punto di vista paesaggistico e panoramico, ma soprattutto dello stato di avanzamento dei lavori e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come già riferito, dei borsini immobiliari e/o informazioni di agenzie immobiliari anche estrapolate da internet.

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 15. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 15 (Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e

particolarità da segnalare". Trattasi di n. 2 cantine poste al piano seminterrato (nel doc. 18 vengono denominate "Cantina C2 e "Cantina D") la cui superficie complessiva orizzontale lorda (cioè il loro sedime) coincide in buona parte con quella censita a Catasto come subalterno 15 (v. doc. 1.4.1) e rappresentata nella relativa planimetria catastale di cui al doc. 1.4.2. Tale sub. 15 viene censito a Catasto Fabbricati come facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 15, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 1.4.1). Alla luce di quanto esposto e ai fini della presente perizia si ritiene che tali due cantine vadano inserite nel lotto 1, con l'avvertenza che l'acquirente dovrà regolarizzare i due volumi oggi fisicamente separati tra loro, sotto il profilo edilizio-catastale. Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19) ove affacciano, sul lato destro e cioè verso sud, le due porte di accesso alle cantine sub. 15 di cui al presente Lotto 1. La relativa planimetria catastale (v. doc. 1.4.2) descrive l'immobile come "Cantina 2", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze soprattutto di consistenza dimensionale (in planimetria trattasi di un solo locale con una porta di accesso, mentre nella realtà sono due le cantine separate fra loro da tramezzo e con due porte di accesso) possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 1.4.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, come "Cantina C" e "Cantina D". Le foto 29, 30 e 31 del doc. 19 mostrano la zona di accesso alla "Cantina C" e il restante spazio del locale è raffigurato nelle foto da n. 32 a n. 36 a 28, mentre le foto dalla n. 37 alla n. 46 del medesimo doc. 19 mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della predetta "Cantina D" e, si ripete, queste due cantine fanno parte entrambe del sub. 15. Come visibile dalle foto, i locali risultavano ingombrati da scaffalature, mobilio e oggetti vari in quanto utilizzati da due soggetti terzi che, stando alle informazioni ricevute dallo scrivente, avevano stipulato tempo addietro con l'odierna parte esecutata proposte irrevocabili di acquisto delle due cantine; tuttavia, non risultando tali contratti né registrati né essere stati seguiti da ufficiale compravendita, ai fini della presente perizia di stima, tali due locali adibiti a cantina di cui al Lotto 1 vengono considerati in stato libero. L'altezza da pavimento a soffitto dei due locali è di circa m. 2,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 35.620,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12) e non offre valori specifici per quanto riguarda le cantine (solo per i magazzini viene fornita una valutazione unitaria minima di €/mq 890,00 e una massima pari a €/mq 1.700,00). Nel nostro caso si ritiene congruo valutare il 40% del valore unitario fissato per l'immobile abitativo di cui al presente Lotto 1 (pari a €/mq 3.425,00), arrotondato a €/mq 1.370,00 nell'ipotesi di immobile in buone condizioni di manutenzione, cui occorrerà decurtare i costi per l'installazione di presidio di pompaggio al fine di evitare allagamenti che si verificherebbero all'interno del piano cantine durante eventi piovosi consistenti. Pertanto:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione): €/mq 1.370,00 * mq 26 reali lordi = € 35.620,00;

- quota parte a carico della cantina di cui al Lotto 1 per la realizzazione di pozzetto per la raccolta di acque piovane e installazione di elettropompa a immersione, compreso impianto elettrico e accessori e certificazione di regolare esecuzione: € 300,00 x 2 cantine = € 600,00;

- quota parte riferita alla sola cantina in Lotto 1 per presentazione pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprese prestazioni professionali di tecnico relativamente alla regolarizzazione del piano cantine nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale: valore forfettario € 3.000,00;

Il valore finale d'asta dei due locali di cui al Lotto 1 riferito al sub. 15 risulta pertanto pari a € (35.620,00 - 600,00 - 3.000,00) = € 32.020,00.

L'assegnazione del valore lordo di mercato dell'immobile di cui al Lotto 1 (sub. 15) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 11. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 11 (facente parte del Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 11 categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 1.8.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 facente parte del Lotto 2 (in posizione più a est), il subalterno 12 facente parte del Lotto 3 (in posizione centrale) e il subalterno 11 qui in esame, posto più a ovest, facente parte appunto del Lotto 1, come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17; il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano segni/macchie e indicazioni di data a matita che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (facente parte del Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 1 è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 1.8.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. La foto 15 (sempre del doc. 17) mostra l'area ovest del garage destinata al posto auto subalterno 11 di cui al Lotto 1 qui in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 54.600,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12). Per posti auto coperti nella zona di Sant'Ilario viene indicato un valore di mercato minimo

pari a €/mq 2.100,00 e un valore massimo di €/mq 3.100,00.

Nel calcolo del valore complessivo in funzione dello stato riscontrato del singolo posto auto di cui al Lotto 1 (sub. 11), si ritiene congruo applicare un valore unitario pari alla media dei valori OMI, considerando l'ipotesi di immobile in buone condizioni di manutenzione, cui occorrerà decurtare i costi per interventi di manutenzione ordinaria, per l'installazione di specchio per agevolare manovre di posteggio in sicurezza nonché per l'installazione di presidio di pompaggio al fine di evitare gli allagamenti che si verificano all'interno del garage durante eventi piovosi consistenti come segue:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione):

€/mq 2.600,00 * mq 21 catastali = € 54.600,00;

- quota parte a carico del posto auto di cui al Lotto 1, riferita al ripristino della tinteggiatura sia delle pareti interne al garage sia di quelle dei fianchi delle rampe di scale nonché fornitura e posa in opera di specchio da fissare su palo esistente al ciglio della strada, sul lato opposto all'accesso del garage: € 1.000,00;

- quota parte a carico del posto auto di cui al Lotto 1 per la realizzazione di pozzetto per la raccolta di acque piovane e installazione di elettropompa a immersione, compreso impianto elettrico e accessori inclusa certificazione di regolare esecuzione: € 1.000,00;

Il valore finale d'asta del posto auto di cui al Lotto 1 riferito al sub. 11 risulta pertanto pari a € (54.600,00 - 1.000,00 - 1.000,00) = € 52.600,00.

L'assegnazione del valore lordo di mercato dell'immobile di cui al presente Lotto 1 (sub. 11) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1	208,00 mq	3.425,00 €/mq	€ 712.400,00	100,00%	€ 712.400,00
Bene N° 4 - Cantina Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	26,00 mq	1.370,00 €/mq	€ 35.620,00	100,00%	€ 35.620,00
Bene N° 8 - Posto auto Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	21,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 54.600,00	100,00%	€ 54.600,00
Valore di stima:					€ 802.620,00

Valore di stima: € 802.620,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	11.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (ripristini e completamenti di parti comuni e private)	236.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	35.500,00	€

Valore finale di stima: € 519.620,00

LOTTO 2

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2 Subalterno 19. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 19 (Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo civile (A/2), inserito nella parte di fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato occupato da garages e cantine), con terrazzo al piano secondo (v. facciate non tinteggiate e rimaste bianche nella foto 1 del doc. 1.3), in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 19, categoria A/2 (v. certificato catastale sub doc. 2.1). Il bene di cui al presente lotto 2 (posto al piano primo con terrazzo soprastante di copertura - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 2.2 ove erroneamente viene indicato il piano primo anche per il terrazzo, che è invece al piano secondo) è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Tale appartamento sub. 19 non è ultimato in tutte le sue parti; mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 2.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2.2, l'appartamento sub. 19 è composto da: ampio salone di ingresso al quale si accede tramite scala esterna rivestita in ardesia (v. foto 1, 2 e 3 del doc. 2.3); tale salone (v. foto 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del doc. 2.3) affaccia, con ampia finestra e portafinestra verso sud, su ulteriore terrazzo di pertinenza al medesimo livello di piano primo (v. foto 59, 60 e 61 del doc. 2.3). Tale terrazzo, che prospetta su Via Alla Scuola di Agricoltura, attualmente non presenta alcuna separazione (tipo ringhiera e/o muretto) con il limitrofo terrazzo facente parte del sub. 18, qui Lotto 1 (v. doc. 1). Dal salone ingresso si accede al vano cucina (foto 11, 12, 13 e parte della foto 14 del doc. 2.3), con dispensa senza finestra (foto 15, 16 e 17 del doc. 2.3) ove corre a soffitto tubazione di scarico vapori cottura visibile anche nella foto 18 del doc. 2.3; un disimpegno (foto 19 del doc. 2.3) immette verso destra in un locale destinato ad antibagno (foto 20, 21, 22) collegato con il servizio igienico, come già riferito

attualmente privo di sanitari (v. foto 23, 24, 25, 26 del doc. 2.3); lungo corridoio (foto 27, 28 e 29 del doc. 2.3) che immette in una prima camera con finestra affacciante a sud (v. foto 30, 31, 32, 33, 34 e 35 del doc. 2.3), la cui vista con scorcio panoramico verso mare è rappresentata nella foto 36; proseguendo dal corridoio (foto 37) si accede nella seconda camera con finestra sul medesimo versante (v. foto 38, 39, 40, 442, 43 e 44 del doc. 2.3), sempre con vista mare (foto 41); ulteriore servizio igienico (foto 45, 46, 47 e 48 del doc. 2.3). Dal corridoio, infine, è possibile accedere a un terrazzino affacciante su terrapieno (foto 49, 50, 51, 52, 53, 54 del doc. 2.3) con modesta larghezza (v. foto 55, 56, 57, 58). Su tale terrazzino è presente un vano in muratura (foto 50 e 51) per l'alloggio della caldaia ad oggi mancante (foto 65) ove, stando a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2, avrebbe dovuto essere presente una scala in ferro per l'accesso al terrazzo soprastante di pertinenza, che è appunto ubicato al piano secondo e non, come già detto, al primo, come erroneamente indicato in planimetria. Le fotografie n. 67 e 68 raffigurano la superficie fruibile di tale terrazzo pertinenziale di copertura (porzione n. 1 del doc. 2.5), mentre la restante superficie del medesimo terrazzo (v. porzione n. 2 del doc. 2.5) è di fatto recintata con ringhiera in ferro (non indicata nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2), ove sono collocate unità esterne di impianto di condizionamento di altre unità immobiliari dello stesso edificio (v. foto 69, 70) alle quali si accede dalla soprastante Via Luigi Cremona. E' da rilevare invece che l'accesso alla porzione di terrazzo raffigurato nelle foto 67 e 68 di pertinenza dell'immobile non è al momento esistente né dal piano primo come indicato nella planimetria catastale (doc. 2.2) in quanto la rampa di scale ivi rappresentata nella realtà manca, né dalla suddetta Via Cremona, anche se la ringhiera prospettante sulla medesima via è fornita di cancello con maniglia visibile nelle medesime fotografie, che tuttavia ad oggi non può essere aperto in quanto manca ancora la passerella che lo collegherebbe alla strada e vi è pertanto una intercapedine aperta in mezzo. Allo stato attuale, il volume in muratura per l'alloggio della caldaia, visibile nelle foto 50 e 51, non consentirebbe agevolmente l'installazione della scala in ferro prevista in planimetria catastale e nel progetto di variante depositato al Comune di Genova, come si vedrà nel seguito. Vi è da rilevare che nel doc. 1, al piano primo, tale terrazzino viene erroneamente identificato come "B C N C sub 19", mentre, più propriamente, il medesimo spazio di pertinenza del subalterno 19 è descritto come "Sub. 19" nella relativa planimetria catastale (doc. 2.2). La foto 63 (sempre del doc. 2.3) mostra uno scasso per aerazione nel vano cucina, mentre le foto 64 e 66 rappresentano lo stato delle rifiniture e il passaggio di parti di impianti di altri immobili del medesimo stabile, previsto su controsoffitto dell'unità immobiliare in esame. La foto 62 mostra uno dei fori di aerazione della scala esterna (foto 2). Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 2 in esame, non risultano presenti locali già di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottotetto del pavimento a soffitto dei vani è di circa m. 3,15 senza controsoffitto in cartongesso, mentre tale controsoffitto riduce le altezze utili a m. 2,93 (camera da letto), m. 2,40 (bagno a ovest), m. 2,82 (ingresso), m. 2,60 (bagno a est). La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 513.750,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12). Per l'abitazione di tipo civile nella zona di Sant'Ilario viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.750,00 e un valore massimo di €/mq 4.100,00. Anche le stime offerte dai borsini Immobiliari vedono tali valori equivalenti a parità di superficie sia che si tratti di immobile in discrete condizioni, parzialmente da ristrutturare e allo stato grezzo (v. doc. 13).

Nel calcolo del valore complessivo in funzione dello stato di avanzamento dei lavori del presente

immobile di cui al Lotto 2 (sub. 19), si ritiene congruo applicare un valore unitario pari alla media dei valori OMI, considerando l'ipotesi di immobile in buone condizioni di manutenzione, cui occorrerà applicare poi una riduzione sia per gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale, che in considerazione del necessario completamento di impianti e rifiniture come segue:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi di completamento e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione): €/mq 3.425,00 * mq 150 catastali = € 513.750,00;
- quota parte riferita al solo appartamento in Lotto 2 per integrazioni elaborati progettuali, per direzione lavori e coordinazione sicurezza relativamente alla conclusione dei lavori nell'immobile nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale: € 5.000,00;
- quota parte, sempre a carico dell'appartamento in Lotto 2, riferita al completamento e/o ripristino di parti comuni dell'edificio (ad esempio le facciate su strada e una laterale non ultimate) e/o per la sistemazione di aree in particolare al piano terra e/o su porzioni limitrofe alla strada comunale, ripristino delle fessurazioni affiorate nelle zone delle risvolte su terrazzo del Lotto 3 (v. foto 43, 44, 45, 46 del doc. 3.3) tramite spicconatura dell'intonaco in fase di distacco, rifacimento dello stesso e ultimazione con tinteggiatura; compresi oneri di progetto, di direzione lavori e coordinazione per la sicurezza: € 10.000,00;
- completamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, di condizionamento e dell'impianto elettrico per il solo appartamento in Lotto 2 compresi i relativi collaudi: € 10.000,00;
- certificazione di regolare esecuzione degli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento dell'immobile abitativo di cui al Lotto 2: € 2.000,00;
- richiesta della certificazione di agibilità appartamento del Lotto 2: € 1.500,00;
- riduzione percentuale pari al 5% circa per assenza di garanzia per vizi del bene venduto oltre a rischi/imprevisti e alea: € 26.000,00 (valore arrotondato);
- riconoscimento del deprezzamento dovuto all'attuale mancanza di accesso al terrazzo posto al piano secondo, che viene determinato equivalente alla costruzione di autonoma passerella in acciaio di collegamento tra la soprastante Via Luigi Cremona e l'attuale cancello con varco, scavalcando l'intercapedine sul muro di confine a nord, come avviene per la porzione dello stesso terrazzo occupata da unità esterne di condizionamento; ai fini della quantificazione del costo da decurtare che qui interessa, tale nuova passerella viene prevista compresa di ringhiera e cancello di chiusura su strada oltre alle rifiniture e verniciatura; compreso collaudo e pratica edilizia: € 7.000,00;
- costi necessari al completamento del singolo immobile per la fornitura e posa sanitari, pavimenti, rivestimenti, davanzali, rubinetterie, ecc., per l'applicazione degli intonaci e/o rasatura e/o cartongesso (laddove mancanti) e tinteggiatura sulle superfici di soffitti e pareti di tutti i vani, pannellatura sull'anta della nicchia tecnica nel vano ingresso, fornitura e posa di porte interne (laddove mancanti), rifacimento della pavimentazione del terrazzino su intercapedine rivedendo le pendenze onde evitare fenomeni di risalita di umidità e ritinteggiatura delle superfici esterne, fornitura e posa di ringhiera-parapetto del medesimo terrazzino, fornitura e posa di ringhiera a perimetro dell'ampio terrazzo al piano primo, ripristino della breccia operata sulla muratura a sud del vano cucina, pulitura degli infissi e vetri a fine lavori, vengono determinati con una percentuale di abbattimento pari al 27%: € 139.000,00 circa.

Il valore finale d'asta risulta pertanto pari a € (513.750,00 - 5.000,00 - 10.000,00 - 10.000,00 - 2.000,00 - 1.500,00 - 26.000,00 - 7.000,00 - 139.000,00) = € 313.250,00.

Si tenga presente che l'assegnazione del valore lordo di mercato dell'immobile di cui al Lotto 2 (sub. 19) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio dal punto di vista paesaggistico e panoramico, ma soprattutto dello stato di avanzamento dei lavori e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come già riferito, dei borsini immobiliari e/o informazioni di agenzie immobiliari anche estrapolate da internet.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1

Subalterno 16. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 16 (in Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". Trattasi di cantina posta al piano seminterrato censita a Catasto Fabbricati come C/2 facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 16, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 2.3.1). Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19) in fondo al quale è raggiungibile la cantina sub. 16 di cui al presente Lotto 2. La relativa planimetria catastale (v. doc. 2.3.2) descrive l'immobile come "Cantina 3", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze anche di consistenza dimensionale possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 2.3.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, "Cantina E". Le foto da 22 a 28 (sempre del doc. 19) mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della cantina sub. 16 e in particolare che questa risultava ingombrata da scaffalature, mobilio e oggetti vari, in quanto il bene era utilizzato da soggetto terzo che non ne è il proprietario, stando alle informazioni ricevute dallo scrivente, pur avendo stipulato tempo addietro con l'odierna parte esecutata proposta irrevocabile di acquisto della cantina; tuttavia poiché non risulta alcun contratto registrato né alcuna ufficiale compravendita, ai fini della presente perizia di stima, tale cantina di cui al Lotto 2 viene considerata in stato libero. L'altezza da pavimento a soffitto della cantina de qua è di circa m. 2,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12) e non offre valori specifici per quanto riguarda le cantine (solo per i magazzini viene fornita una valutazione unitaria minima di €/mq 890,00 e una massima pari a €/mq 1.700,00). Nel nostro caso si ritiene congruo valutare il 40% del valore unitario fissato per l'appartamento del presente Lotto 2 pari a €/mq 3.425,00, arrotondato a €/mq 1.350,00 nell'ipotesi di immobile in buone condizioni di manutenzione, cui occorrerà decurtare i costi per l'installazione di presidio di pompaggio al fine di evitare allagamenti che si verificherebbero all'interno del piano cantine durante eventi piovosi consistenti. Pertanto:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione):
€/mq 1.350,00 * mq 17,50 reali lordi = € 23.625,00;

- quota parte a carico della cantina di cui al Lotto 2 per la realizzazione di pozzetto per la raccolta di acque piovane e installazione di elettropompa a immersione, compreso impianto elettrico e accessori e certificazione di regolare esecuzione: € 300,00;

- quota parte riferita alla sola cantina in Lotto 2 per presentazione pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprese prestazioni professionali di tecnico relativamente alla regolarizzazione del piano cantine nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale: € 2.400,00;

Il valore finale a base d'asta della cantina sub. 16 di cui al Lotto 2 risulta pertanto pari a € (23.625,00 - 300,00 - 2.400,00) = € 20.925,00.

L'assegnazione del valore lordo di mercato dell'immobile di cui al Lotto 2 (sub. 16) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di

pregio e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 13. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 13 (Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 13, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 2.6.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 di cui a Lotto 2 qui in esame (più a est), il subalterno 12 di cui a Lotto 3 (al centro) e il subalterno 11 di cui a Lotto 1 (più a ovest), come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17 e il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano infatti segni/macchie e indicazioni di date a matita, che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (facente parte del Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 2, come visto, è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2.6.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. Le foto 10, 11 e 12 (sempre del doc. 17) mostrano l'area più a est del garage destinata al posto auto subalterno 13 di cui al Lotto 2 in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.500,00
L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12). Per posti auto coperti nella zona di Sant'Ilario viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.100,00 e un valore massimo di €/mq 3.100,00.
Nel calcolo del valore complessivo in funzione dello stato riscontrato del singolo posto auto di cui al Lotto 2 (sub. 13), si ritiene congruo applicare un valore unitario lievemente inferiore alla media dei

valori OMI, in quanto – pur considerando l'ipotesi di immobile in buone condizioni di manutenzione – la sua superficie include necessariamente il passaggio dei fruitori delle cantine; inoltre occorrerà decurtare i costi per interventi di manutenzione ordinaria, per l'installazione di specchio per agevolare manovre di posteggio in sicurezza nonché per l'installazione di presidio di pompaggio al fine di evitare gli allagamenti che si verificano all'interno del garage durante eventi piovosi consistenti come segue:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione):
€/mq 2.500,00 * mq 21 catastali = € 52.500,00;

- quota parte a carico del posto auto di cui al Lotto 2, riferita al ripristino della tinteggiatura sia delle pareti interne al garage sia di quelle dei fianchi delle rampe di scale nonché fornitura e posa in opera di specchio da fissare su palo esistente al ciglio della strada, sul lato opposto all'accesso del garage: € 1.000,00;

- quota parte a carico del posto auto di cui al Lotto 2 per la realizzazione di pozzetto per la raccolta di acque piovane e installazione di elettropompa a immersione, compreso impianto elettrico e accessori compresa certificazione di regolare esecuzione: € 1.000,00;

Il valore finale d'asta del posto auto di cui al Lotto 2 riferito al sub. 13 risulta pertanto pari a € (52.500,00 – 1.000,00 – 1.000,00) = € 50.500,00.

L'assegnazione del valore lordo di mercato del posto auto di cui al Lotto 2 (sub. 13) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2	150,00 mq	3.425,00 €/mq	€ 513.750,00	100,00%	€ 513.750,00
Bene N° 3 - Cantina Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	17,50 mq	1.350,00 €/mq	€ 23.625,00	100,00%	€ 23.625,00
Bene N° 6 - Posto auto Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	21,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 52.500,00	100,00%	€ 52.500,00
Valore di stima:					€ 589.875,00

Valore di stima: € 589.875,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.900,00	€

Stato d'uso e di manutenzione (ripristini e completamenti)	163.300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	26.000,00	€
Altro (mancato accesso terrazzo)	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 384.675,00

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 14. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 14 (Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". Trattasi di cantina posta al piano seminterrato censita a Catasto Fabbricati come C/2 facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 14, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 3.5.1). Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19); la prima porta che si incontra sul lato destro è quella di accesso alla cantina sub. 14 di cui al presente Lotto 3. La relativa planimetria catastale (v. doc. 3.5.2) descrive l'immobile come "Cantina 1", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è perfettamente conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze dimensionali possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 3.5.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, "Cantina B". Le foto da 47 a 50 (sempre del doc. 19) mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della cantina sub. 14 e in particolare che questa risulta libera e sgombra da oggetti, che invece si riscontrano in altre cantine. L'altezza da pavimento a soffitto della cantina de qua è di circa m. 2,65.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 163, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 16.440,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12) e non offre valori specifici per quanto riguarda le cantine (solo per i magazzini viene fornita una valutazione unitaria minima di €/mq 890,00 e una massima pari a €/mq 1.700,00). Nel nostro caso si ritiene congruo valutare il 40% del valore unitario già fissato per gli appartamenti di cui ai Lotti 1 e 2, pari a €/mq 3.425,00, arrotondato a €/mq 1.370,00 nell'ipotesi di immobile in buone condizioni di manutenzione, cui occorrerà decurtare i costi per l'installazione di presidio di pompaggio al fine di evitare allagamenti che si verificherebbero all'interno del piano cantine durante eventi piovosi consistenti. Pertanto:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione):

€/mq 1.370,00 * mq 12 reali lordi = € 16.440,00;

- quota parte a carico della cantina di cui al Lotto 3 per la realizzazione di pozzetto per la raccolta di acque piovane e installazione di elettropompa a immersione, compreso impianto elettrico e accessori e certificazione di regolare esecuzione: € 300,00;

- quota parte riferita alla sola cantina in Lotto 3 per presentazione pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprese prestazioni professionali di tecnico relativamente alla regolarizzazione del piano cantine nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale: € 2.200,00 forfettari;

Il valore finale d'asta della cantina subalterno 14 di cui al Lotto 3 risulta pertanto pari a € (16.440,00 -

300,00 – 2.200,00) = € 13.940,00.

L'assegnazione del valore lordo di mercato dell'immobile subalterno 14 di cui al Lotto 3 tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 12. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 12 (inserito in Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 12, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 3.7.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 di cui a Lotto 2 (più a est), il subalterno 12 di cui a Lotto 3 (qui in esame) e il subalterno 11 di cui a Lotto 1 (più a ovest) come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17 e il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano infatti segni/macchie e indicazioni di date a matita che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (inserito nel presente Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 3, come visto, è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 3.7.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. Le foto 6, 7 e 9 (sempre del doc. 17) mostrano l'area più centrale del garage destinata al posto auto subalterno 12 di cui al Lotto 3 in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 51.300,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024

(v. doc. 12). Per posti auto coperti nella zona di Sant'Ilario viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.100,00 e un valore massimo di €/mq 3.100,00.

Nel calcolo del valore complessivo in funzione dello stato riscontrato del singolo posto auto di cui al Lotto 3 (sub. 12), si ritiene congruo applicare un valore unitario lievemente superiore alla media dei valori OMI, in quanto la posizione centrale di tale posto auto consente una migliore fruizione degli spazi in occasione delle manovre di parcheggio con veicolo. Pertanto, considerando l'ipotesi di immobile in buone condizioni di manutenzione (a cui occorrerà comunque decurtare i costi per interventi di manutenzione ordinaria, per l'installazione di specchio per agevolare manovre di posteggio in sicurezza nonché per l'installazione di presidio di pompaggio al fine di evitare gli allagamenti che si verificano all'interno del garage durante eventi piovosi consistenti), tale costo unitario di stima pari a €/mq 2.700,00 che fornisce i seguenti calcoli:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione):
 $\text{€/mq } 2.700,00 * \text{mq } 19 \text{ catastali} = \text{€ } 51.300,00$;

- quota parte a carico del posto auto di cui al Lotto 3, riferita al ripristino della tinteggiatura sia delle pareti interne al garage sia di quelle dei fianchi delle rampe di scale nonché fornitura e posa in opera di specchio da fissare su palo esistente al ciglio della strada, sul lato opposto all'accesso del garage: € 1.000,00;

- quota parte a carico del posto auto di cui al Lotto 3 per la realizzazione di pozzetto per la raccolta di acque piovane e installazione di elettropompa a immersione, compreso impianto elettrico e accessori compresa certificazione di regolare esecuzione: € 1.000,00;

Il valore finale d'asta del posto auto subalterno 12 di cui al Lotto 3 risulta pertanto pari a € $(51.300,00 - 1.000,00 - 1.000,00) = \text{€ } 49.300,00$.

L'assegnazione del valore lordo di mercato del posto auto di cui al Lotto 3 (sub. 12) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T Subalterno 22. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 22 (Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito al piano terra nella parte di fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra (v. foto 1 e 7 del doc. 3.3), il cui accesso avviene attraversando l'ampio terrazzo al piano di pertinenza (v. foto 4, 5, 6, 8, 9 del doc. 3.3), a sua volta collegato con la Via Alla Scuola di Agricoltura tramite brevi rampe di scala esterna in parte comune (v. foto 1 del doc. 3.3) e in parte di pertinenza (v. planimetria catastale di cui al doc. 3.2 nonché foto 2, 3, 4 del doc. 3.3). Tale immobile è inserito in contesto condominiale del civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura, appartenente al quartiere di Sant'Ilario (Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 22, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 3.1). L'appartamento di cui al presente Lotto 3 (posto al piano terra - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 3.2) è raggiungibile, come detto, dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale

del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Come potrà rilevarsi dalla documentazione fotografica (doc. 3.3) che si andrà a illustrare, tale appartamento di cui al Lotto 3 (sub. 22) risulta al suo interno sufficientemente ultimato in tutte le sue parti anche a livello impiantistico (manca solo una "rinfrescata" di tinteggiatura alle pareti soprattutto nel vano cucina e occorrerà verificare il funzionamento integrale degli impianti). Con riferimento sia alla rappresentazione grafica estrapolata dallo stato di progetto della DIA di variante n. 1229/2017 di cui al doc. 3.4 (ultima pratica edilizia che, per quanto riguarda l'immobile in esame, rispecchia sufficientemente lo stato reale dei luoghi), sia alla relativa planimetria catastale (doc. 3.2) la cui rappresentazione grafica è più conforme allo stato attuale, l'appartamento sub. 22 (in Lotto 3) è composto da: ampio terrazzo al piano terra, di cui si è già dato conto, che funge da copertura per tre posti auto coperti (subalterni 13, 12, 11 visibili nella foto 1 del doc. 3.3 e facenti parte di lotti diversi in questa stessa procedura), terrazzo direttamente collegato, tramite due rampe di scale esterne con la strada pubblica (v. foto 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 del doc. 3.3); ingresso di mq 11,85 circa utilizzato come cucina se si tiene conto delle due pareti attualmente attrezzate per tale destinazione (foto 10, 11, 12 del doc. 3.3); piccolo collegamento tra ingresso e il successivo vano indicato come cucina nelle planimetrie di riferimento (v. foto 13, 18 del doc. 3.3); vano indicato come cucina nel doc. 3.2 di circa mq 13,50 (v. foto 14, 15, 16, 17, 18 del doc. 3.3) dotato di finestra a sud che offre scorcio panoramico visibile nelle foto 41, 42 del doc. 3.3; vano disimpegno con portafinestra (v. foto 19, 20, 21, 22, 27); tale portafinestra conduce nella stretta intercapedine a cielo aperto (v. foto 23, 24, 25, 26 sempre del doc. 3.3 - in particolare si segnala che, come raffigurato nella foto 24, la parte terminale di tubazione di scarico probabilmente di generatore di calore di non meglio precisata utenza, sfocia all'interno dell'intercapedine che risulta coperta in quella zona); bagno di circa mq 4,00 oltre nicchia con finestrino prospiciente l'intercapedine verso nord (foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36); camera matrimoniale di mq 13,30 circa, oltre nicchia e ulteriore piccolo spazio antistante la porta della camera stessa (v. foto 37, 38, 39, 40 del doc. 3.3 - la finestra di tale camera affaccia verso sud con scorcio panoramico analogo a quello raffigurato nelle foto 41 e 42 de quibus). Per quanto riguarda l'appartamento di cui al Lotto 3 in esame, non risultano locali già di pertinenza tipo cantine, box, posti auto, ecc. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile varia da circa m 2,80 con riferimento a ingresso, cucina e camera verso sud a m 2,40 negli ambienti retrostanti. La zona ove è ubicato l'immobile abitativo in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Si rileva che le facciate del corpo di fabbrica più a est facente parte del medesimo edificio civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura non sono totalmente ultimate (v. foto 1 del doc. 3.3 e foto 1 del doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 234.000,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12). Per l'abitazione di tipo economico (A/3) nella zona di Sant'Ilario viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.250,00 e un valore massimo di €/mq 3.300,00. Anche le stime offerte dai borsini Immobiliari vedono valori equivalenti a parità di superficie sia che si tratti di immobile in discrete condizioni, parzialmente da ristrutturare e allo stato grezzo (v. doc. 13).

A differenza di tutti gli altri casi, l'appartamento di cui al Lotto 3 (sub. 22) è stato riscontrato in

condizioni di manutenzione di fatto sufficienti e pronto per essere abitato. Ma occorre tenere in particolare modo presente che vi è una differenza molto marcata tra i valori unitari di minimo e di massimo indicati dalla banca dati OMI per quanto riguarda la categoria A/3 rispetto a quanto indicato per la categoria A/2:

- per la categoria A/2 il minimo è di €/mq 2.750,00 e il massimo è pari a €/mq 4.100,00;
- per la categoria A/3 il minimo è di €/mq 2.250,00 e il massimo è pari a €/mq 3.300,00.

Nella fattispecie, anche in considerazione delle caratteristiche in zona di pregio di cui godono entrambi i tipi di immobili (A/2 e A/3) con la stessa esposizione verso mare, si ritiene congruo applicare per l'appartamento in Lotto 3 un valore di mercato unitario pari a € 3.000,00 e cioè un valore un po' più alto rispetto a quello medio indicato dalla banca dati OMI per la categoria A/3. A parere dello scrivente infatti, l'attribuzione della categoria A/3 al bene abitativo in Lotto 3 (che vede computare un valore unitario medio di soli €/mq 2.775,00) rispetto a quella assegnata agli immobili di categoria A/3 di cui ai Lotti 1 e 2 esaminati (il cui valore unitario medio arriva a €/mq 3.425,00), nella fattispecie, non appare congrua sotto l'aspetto tecnico-estimativo.

Anche in questo caso tuttavia, occorrerà applicare una riduzione sia per gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale, sia in considerazione di interventi ordinari alle pareti dei due vani di ingresso e cucina come segue:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi di manutenzione e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione): €/mq 3.000,00 * mq 78 catastali = € 234.000,00;
- quota parte riferita al solo appartamento in Lotto 3 per integrazioni elaborati progettuali (SCIA in sanatoria) nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale: € 2.500,00;
- quota parte, sempre a carico dell'immobile abitativo del Lotto 3, riferita al completamento e/o ripristino di parti comuni dell'edificio (ad esempio le facciate su strada e una laterale non ultimata) e/o per la sistemazione di aree in particolare al piano terra e/o su porzioni limitrofe alla strada comunale, ripristino delle fessurazioni affiorate nelle zone delle risvolte su terrazzo del Lotto 3 (v. foto 43, 44, 45, 46 del doc. 3.3) tramite spicconatura dell'intonaco in fase di distacco, rifacimento dello stesso e ultimazione con tinteggiatura; compresi oneri di progetto, di direzione lavori e coordinazione per la sicurezza: € 4.000,00;
- certificazione di regolare esecuzione degli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento dell'immobile abitativo di cui al Lotto 3: € 2.000,00;
- richiesta della certificazione di agibilità appartamento Lotto 3: € 1.500,00;
- in questo caso, non si ritiene di dover applicare una riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per eventuali imprevisti e alea, in quanto risulta che tale appartamento (in Lotto 3) sia già stato abitato, sia pure per tempi brevi da terzi soggetti;
- interventi di manutenzione ordinaria alle pareti dei vani di ingresso e cucina: € 2.000,00 forfettari;
- ripristino con tinteggiatura della zona della camera da letto interessata da infiltrazione di acqua piovana: onere compreso ai punti precedenti;
- fornitura e posa di lavabo da installare nel servizio igienico, in quanto mancante: € 500,00 circa.

Il valore finale d'asta risulta pertanto pari a € (234.000,00 - 2.500,00 - 4.000,00 - 2.000,00 - 1.500,00 - 2.000,00 - 500,00) = € 221.500,00.

Si tenga presente che l'assegnazione del valore lordo di mercato dell'immobile abitativo di cui al Lotto 3 (sub. 22) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio dal punto di vista paesaggistico e panoramico e dell'attuale stato di conservazione.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come già riferito, dei borsini immobiliari e/o informazioni di agenzie immobiliari anche estrapolate da internet.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantina Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	12,00 mq	1.370,00 €/mq	€ 16.440,00	100,00%	€ 16.440,00
Bene N° 7 - Posto auto Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1	19,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 51.300,00	100,00%	€ 51.300,00
Bene N° 10 - Appartamento Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	78,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 234.000,00	100,00%	€ 234.000,00
Valore di stima:					€ 301.740,00

Valore di stima: € 301.740,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.200,00	€
Altro (quota parte per la realizzazione di pozzetto e installazione elettropompa)	1.300,00	€
Altro (completamento parti comuni e private, manutenzione ordinaria, certificazioni regolare esecuzione)	9.500,00	€

Valore finale di stima: € 284.740,00

LOTTO 4

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T Subalterno 21. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 21 (Lotto 4), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito al piano terra con ampio terrazzo al piano e ubicato nella parte di fabbricato più a est visibile nella foto 1 del doc. 4.3, in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 21, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 4.1). Il bene di cui al presente Lotto 4 (posto al piano terra - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 4.2) è raggiungibile, come detto, dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di

Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Tale appartamento (Lotto 4 relativo al sub. 21) non è ultimato in tutte le sue parti. Mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte interne; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 4.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 4.2, l'appartamento sub. 21 è composto da: terrazzo di circa mq 15 a cui si accede salendo 5 scalini di scala comune esterna rivestita in ardesia (foto 2 del doc. 4.3) e altri 2 scalini posti trasversalmente rispetto alla rampa precedente (v. foto 3); tale terrazzo, ben recintato lungo il suo perimetro come visibile nelle foto 4, 5 e 6 del doc. 4.3, immette all'interno di un ampio vano dell'immobile, attraversando una delle due portefinestre che ivi affacciano (foto 6), la cui plurima destinazione (ingresso, soggiorno, angolo cottura) viene circoscritta in circa mq 27 (v. foto 7, 8, 9, 10 e 11); uno spazio disimpegno di circa mq 5 con nicchia tecnica (v. foto 12 e 17) che immette verso nord in altro ampio vano con nicchia (v. foto 13, 14, 15 e 16 del doc. 4.3) la cui destinazione non viene indicata in planimetria; la portafinestra di tale vano consente l'accesso nell'intercapedine larga circa cm 50-60; dal disimpegno di cui alla foto 18 si entra sia nel ripostiglio (foto 19 e 20), che in un localino a uso lavanderia (foto 21 e 22 sempre del doc. 4.3) che ancora nel bagno di mq 10 circa (v. foto 23, 24, 25, 26, 27 e 28 del doc. 4.3). Tale bagno è privo di aperture e il ricambio di aria all'interno dovrà essere assicurato da ventilazione forzata. Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 4 in esame, non risultano locali di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottofondo del pavimento a soffitto dei vani dell'immobile è di circa m. 2,85 tenendo conto della presenza di controsoffitto in cartongesso in tutti i vani. La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 4.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 21, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 318.000,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2024 (v. doc. 12). Per l'abitazione di tipo economico (A/3) nella zona di Sant'Ilario viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.250,00 e un valore massimo di €/mq 3.300,00. Anche le stime offerte dai borsini Immobiliari vedono tali valori equivalenti a parità di superficie sia che si tratti di immobile in discrete condizioni, parzialmente da ristrutturare e allo stato grezzo (v. doc. 13).

Come visibile dal materiale fotografico allegato (doc. 4.3), l'appartamento di cui al Lotto 4 (sub. 21) non risulta ultimato in gran parte delle sue superfici parietali, di pavimento e di soffitti. Ai fini della stima dell'immobile, occorre tenere anche e in particolar modo presente che vi è una differenza molto marcata tra i valori unitari di minimo e di massimo indicati dalla banca dati OMI per quanto riguarda la categoria A/3 rispetto a quanto indicato per la categoria A/2 (come gli appartamenti Lotti 1 e 2 sono classificati) nel doc. 12:

- per la categoria A/2 il minimo è di €/mq 2.750,00 e il massimo è pari a €/mq 4.100,00;

- per la categoria A/3 il minimo è di €/mq 2.250,00 e il massimo è pari a €/mq 3.300,00.

Nella fattispecie, anche in considerazione delle caratteristiche in zona di pregio di cui godono entrambi i tipi di immobili (sia quelli della categoria A/2 che quelli della categoria A/3) con la stessa esposizione verso mare, si ritiene congruo applicare per il Lotto 4 un valore di mercato unitario pari a € 3.000,00 e cioè un valore un po' più alto rispetto a quello medio indicato dalla banca dati OMI per la categoria A/3. A parere dello scrivente infatti, l'attribuzione della categoria A/3 al Lotto 4 (che vede computare un valore unitario medio di soli €/mq 2.775,00) rispetto a quella assegnata agli immobili di categoria A/2 di cui ai Lotti 1 e 2 esaminati (il cui valore unitario medio arriva a €/mq 3.425,00), nella fattispecie, non appare congrua sotto l'aspetto tecnico/estimativo.

Anche in questo caso tuttavia, occorrerà applicare una riduzione sia in funzione dello stato di avanzamento dei lavori del singolo immobile di cui al Lotto 4 (sub. 21), sia poi per gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale, che ancora in considerazione del necessario completamento di impianti e rifiniture come segue:

- valore dell'immobile (al lordo degli interventi di completamento e cioè nell'ipotesi di buone condizioni di manutenzione): €/mq 3.000,00 * mq 106 catastali = € 318.000,00;

- quota parte riferita al solo Lotto 4 per integrazioni elaborati progettuali, per direzione lavori e coordinazione sicurezza relativamente alla conclusione dei lavori nell'immobile nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale: € 5.000,00;

- quota parte, sempre a carico dell'immobile del Lotto 4, riferita al completamento e/o ripristino di parti comuni dell'edificio (ad esempio le facciate su strada e una laterale non ultimate) e/o per la sistemazione di aree in particolare al piano terra e/o su porzioni limitrofe alla strada comunale, ripristino delle fessurazioni affiorate nelle zone delle risvolte su terrazzo dell'appartamento in Lotto 3 (v. foto 43, 44, 45, 46 del doc. 3.3) tramite spicconatura dell'intonaco in fase di distacco, rifacimento dello stesso e ultimazione con tinteggiatura; compresi oneri di progetto, di direzione lavori e coordinazione per la sicurezza: € 5.400,00;

- completamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, di condizionamento e dell'impianto elettrico per il solo Lotto 4 compresi i relativi collaudi: € 7.000,00;

- certificazione di regolare esecuzione degli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento dell'immobile di cui al Lotto 4: € 2.000,00;

- richiesta della certificazione di agibilità del Lotto 4: € 1.500,00;

- riduzione percentuale pari al 5% circa per assenza di garanzia per vizi del bene venduto oltre a rischi/imprevisti e alea: € 15.900,00 (valore arrotondato);

- costi necessari al completamento del singolo immobile per la fornitura e posa sanitari, pavimenti, rivestimenti, davanzali, rubinetterie, ecc., per l'applicazione degli intonaci e/o rasatura e/o cartongesso (laddove mancanti) e tinteggiatura sulle superfici di soffitti e pareti di tutti i vani, pannellatura sull'anta della nicchia tecnica nel vano ingresso, fornitura e posa di porte interne (laddove mancanti), rifacimento della pavimentazione del terrazzino su intercapedine rivedendo le pendenze onde evitare fenomeni di risalita di umidità e ritinteggiatura delle superfici esterne, fornitura e posa di ringhiera-parapetto del medesimo terrazzino, fornitura e posa di ringhiera a perimetro dell'ampio terrazzo al piano primo, ripristino della breccia operata sulla muratura a sud del vano cucina, pulitura degli infissi e vetri a fine lavori, vengono determinati con una percentuale di abbattimento pari al 27%: € 85.800,00 circa;

- occorre infine rilevare che il vano a nord con portafinestra (v. foto 14 del doc. 4.3) su intercapedine viene definito nella DIA prot. n. 1229/17 (v. doc. 4.4 e doc. 10) come locale "DISIMPEGNO" (che in questo caso potrebbe essere assimilabile a "ripostiglio" o "cantinone" - definizione questa che peraltro non appare nella planimetria catastale di cui al doc. 4.2), con ciò certificando che tale vano non possiede i requisiti edilizi sufficienti, anche con riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale, per essere considerato come "locale agibile a destinazione abitativa" tipo camera, mentre ai sensi dell'Art. 38 del REC del Comune di Genova tale ambiente viene classificato come "locale accessorio direttamente comunicante con i vani principali ed in cui la permanenza di persone è saltuaria o limitata, quali servizi igienici, corridoi, disimpegni, spogliatoi, ripostigli, taverne, stenditoi, lavanderie" e ciò

anche ai fini dell'agibilità. Si tenga presente infatti che la portafinestra di cui è dotata come unica apertura il vano in esame affaccia su intercapedine angusta e priva di luce come raffigurata in parte nella foto n. 26 del doc. 3.3. Per tale motivazione e ai fini della presente stima, si ritiene di dover decurtare il 30% del valore di tale ambiente con riferimento alla sua superficie come segue: $m (3,81 \times 4,64) \times 0,30 \times \text{€}/mq \ 3.000,00 = \text{€} \ 15.900,00$ circa.

Il valore finale d'asta risulta pertanto pari a € $(318.000,00 - 5.000,00 - 5.400,00 - 7.000,00 - 2.000,00 - 1.500,00 - 15.900,00 - 85.800,00 - 15.900,00) = \text{€} \ 179.500,00$.

Si tenga presente che l'assegnazione del valore lordo di mercato dell'immobile di cui al Lotto 4 (sub. 21) tiene in debito conto dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione in zona di pregio dal punto di vista paesaggistico e panoramico, ma soprattutto dello stato di avanzamento dei lavori e dell'attuale stato di conservazione di quanto realizzato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come già riferito, dei borsini immobiliari e/o informazioni di agenzie immobiliari anche estrapolate da internet.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T	106,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 318.000,00	100,00%	€ 318.000,00
Valore di stima:					€ 318.000,00

Valore di stima: € 318.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15.900,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (completamenti parti comuni e private)	100.200,00	€
Altro (decurtazione del 30% per affaccio angusto)	15.900,00	€

Valore finale di stima: € 179.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il piano "S1" (seminterrato), di forma allungata e visibile nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 1, rappresenta sommariamente due volumi comunicanti fra loro: il primo verso ovest che comprende n. 3 posti

auto inseriti in un locale garage (subalterni 11, 12 e 13) con rampa di accesso verso strada pubblica (BCNC 23) e con propria copertura a lastrico solare (v. foto 1 del doc. 17 ove vengono raffigurate le due scale che delimitano su due lati tale garage), mentre il secondo, verso est, con soprastanti gli altri piani dell'edificio (v. foto 1 del doc. 2.3), comprende n. 3 cantine (subalterni 14, 15 e 16), un corridoio comune identificato come BCNC sub. 24 e un altro locale di forma rettangolare individuato come BCNC sub. 25.

E' d'uopo rilevare che la rappresentazione grafica riguardante il volume più a est del piano seminterrato sopra descritto e comprendente le 3 cantine, il corridoio comune e il BCNC sub. 25, rappresentazione che va poi a confermarsi, come si vedrà e con riferimento alle cantine, anche nelle rispettive planimetrie catastali, non è minimamente coerente con lo stato reale dei luoghi e tale difformità si ripete allo stesso modo nella documentazione progettuale riscontrabile presso gli uffici comunali.

Pertanto, la documentazione catastale e quella progettuale possono ritenersi coerenti fra loro nelle rispettive rappresentazioni grafiche (già la prima DIA 4744/2010 - v. doc. 9 - e fino alla più recente e ultima DIA 1229/2017 - v. doc. 15 - riguardanti anche il progetto del piano seminterrato, raffigurano lo stato dei luoghi come quello del doc. 1 de quo e come quello delle planimetrie catastali delle cantine di cui ai docc. 2.3.2 - 1.4.2 - 3.5.2), mentre entrambi i documenti e relativi elaborati descrittivi depositati presso gli uffici preposti non corrispondono allo stato reale dei luoghi, in alcuni casi anche in maniera rilevante.

In particolare, facendo riferimento allo schema grafico predisposto dallo scrivente e qui allegato sub doc. 18, vengono descritti:

- lo stato dei luoghi riferito alla documentazione catastale e progettuale (i cui contenuti di rappresentazione grafica, come detto, appaiono coerenti fra loro);
- lo stato dei luoghi reale, come cioè riscontrato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi peritali;
- lo stato sovrapposto ove vengono evidenziati con colore giallo i volumi creati ex novo (che comunque non sono censiti a catasto e non sono stati regolarizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico) e con colore blu un volume verso terrapieno di fatto inesistente o comunque non individuabile;
- linee con colore rosso che segnano i contorni degli immobili così come accatastrati e oggetto di DIA depositata al Comune;
- linee con colore nero che segnano i perimetri delle cantine e del corridoio comune come rilevati dallo scrivente nello stato reale.

Nello schema riportato nel doc. 18, le linee rosse non coincidono perfettamente con quelle nere (e, nella maggior parte dei casi, anche gli accessi alle cantine hanno una posizione diversa) a dimostrazione del fatto che vi sono differenze dimensionali tra quanto rappresentato nei documenti a cui ci si riferisce e quanto riscontrabile nella realtà. Ma, mentre la regolarizzazione catastale relativamente alla differenza dei volumi identificati con colore giallo e blu nel doc. 18 deve essere preceduta da pratica edilizia tipo SCIA in Sanatoria da presentarsi presso il Comune di Genova, per le rettifiche riguardanti i confini delle unità immobiliari, che devono essere definiti conformemente allo stato reale dei luoghi, basterebbe invece procedere con semplice aggiornamento planimetrico catastale. Ovviamente la regolarizzazione deve interessare l'intero piano seminterrato occupato dalle cantine e spazi comuni.

Va tenuto presente che ciascun acquirente dovrà farsi carico degli adempimenti tesi all'imprescindibile regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale del lotto acquistato se inclusivo di cantina.

Occorre precisare inoltre che la quasi totalità delle cantine al momento del sopralluogo compiuto dallo scrivente risultava occupata da scaffalature, masserizie varie e arredi dismessi, parte dei quali ascrivibili all'utilizzo da parte di soggetti terzi che hanno dichiarato al sottoscritto, durante i sopralluoghi peritali, di aver stipulato tempo addietro, con l'odierna parte eseguita, proposte irrevocabili di acquisto delle suddette cantine. Ma i relativi contratti non risultano registrati né essere stati seguiti da ufficiale compravendita e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, tutte le cantine ubicate al piano seminterrato vengono considerate come libere.

In particolare:

1) il doc. 18 mostra un bene comune non censibile sub. 24 (compreso fra gli immobili pignorati) che è formato da una superficie maggiore destinata, proprio per sua natura, a corridoio comune utilizzato come accesso alle cantine con sviluppo regolare interrotto da tre angoli e alcuni scalini sparsi e un'altra porzione di superficie,

ben delimitata con porta, che è una sorta di anfratto di non agevole accesso o passaggio, tuttavia attualmente utilizzato come "dispensa". Tale corridoio è costituito da un primo breve tratto (v. foto 1, 2, 3, 5 del doc. 19) collegato tramite arco in mattoni e scalino (foto 4 e 6) a un secondo tratto intermedio (foto 7 e 8), che a sua volta si congiunge, dopo aver superato uno scalino (foto 9), alla porzione più lunga del corridoio di accesso alle cantine (v. foto 10, 11, 12, 13 del doc. 19). L'anfratto, invece, pur utilizzato come dispensa da soggetto terzo come già evidenziato, a parere dello scrivente non può essere considerato neppure locale accessorio con tale destinazione, in primis per motivi di igiene edilizia con riferimento ad esempio alle altezze (in alcuni punti questa raggiunge appena cm 150) e anche sotto il profilo della sicurezza in senso più ampio se si considera che tutta la superficie del pavimento, di complessivi mq 4,80 circa, è occupata e formata da gradini disposti in maniera del tutto casuale e irregolare anche con riferimento alle diverse alzate degli stessi (v. foto 14, 15, 16, 17 del doc. 19), con seri rischi di inciampi e/o cadute per le persone che ne dovessero fruire. Tale volume (peraltro in buona parte abusivo come visto) presenta zone recuperate con "scavi nella roccia" con creazione di pseudo nicchie, mensole, ripiani ecc. come visibile nelle foto 18, 19, 20, 21 del doc. 19.

2) sempre con riferimento al doc. 18, si rileva un altro BCNC sub. 25, che tuttavia allo stato reale non è di forma rettangolare in direzione ovest-est, come appare nell'elaborato planimetrico (doc. 1) e nella più recente documentazione edilizia del coacervo immobiliare pignorato (DIA Prot. n. 1229/2017 – doc. 15 – ove il BCNC sub. 25 era previsto che fosse "LOC. TECNICO" da mq 6,50), bensì una sua porzione assume sedime diverso e più sviluppato in direzione sud-nord creando in parte un nuovo volume che ha le caratteristiche di una vera e propria cantina nonché un'altra porzione di volume (evidenziata con colore blu nel doc. 18) che di fatto è inaccessibile e/o non individuabile.

Tuttavia, tale BCNC sub. 25 non si configura come unità alienabile in via autonoma né accorpata a lotti, mancando di categoria, di classamento, di rendita e di titolarità;

3) per quanto riguarda le cantine subalterni 14, 15 e 16, che in buona parte e con riferimento alle rispettive planimetrie catastali vengono definite nella loro consistenza, si tratterà nello specifico esaminando rispettivamente i Lotti 3, 1 e 2.

Infine, per scrupolo, si sottolinea come la quantificazione del prezzo finale a base d'asta effettuata dallo scrivente, abbia – tra le altre – tenuto conto anche delle quote di spesa per così dire "condominiali" di spettanza di ciascuna unità immobiliare al fine del completamento delle parti comuni (ad esempio le facciate), contabilizzate però dal sottoscritto Stimatore in via forfettaria, dal momento che non risulta in atti alcun Regolamento di Condominio né tabelle millesimali. Tale quantificazione pertanto è stata fatta solo ai fini della enucleazione del prezzo a base d'asta nella presente procedura e non costituisce quindi alcun eventuale futuro criterio vincolante ai fini del riparto delle spese condominiali, per le quali i condomini dovranno dotarsi di regolamentazione pattizia.

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 10/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellotta Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 1.1 sub. 18 - Certificato catastale appartamento (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 1.2 sub. 18 - Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 1.3 sub. 18 - Fotografie (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 1.4 sub. 18 - Stato attuale
- ✓ Altri allegati - doc. 1.4.1 sub. 15 - Certificato catastale cantina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Vista aerea
- ✓ Altri allegati - doc. 2.1 sub. 19 - Certificato catastale appartamento (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 2.2 sub. 19 - Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 2.3 sub. 19 - Fotografie (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 2.4 - sub. 19 Stralcio DIA 1229-17 Piano primo e secondo
- ✓ Altri allegati - doc. 2.5 - sub. 19 Schema grafico delle 2 porzioni di terrazzo al piano II
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elenco formalità di ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ Altri allegati - doc. 3.1 - sub. 22 - certificato catastale appartamento (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 3.2 - sub. 22 Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 3.3 - sub. 22 Fotografie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto compravendita Notaio G. Castellana Rep. n. 12452 del 28/01/2010
- ✓ Altri allegati - doc. 4.1 - sub. 21 Certificato catastale appartamento (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 4.2 - sub. 21 Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Altri allegati - doc. 4.3 - sub. 21 Fotografie
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto compravendita Notaio G. Castellana Rep. n. 12453 del 28/01/2010
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto compravendita Notaio G. Castellana Rep. n. 12454 del 28/01/2010
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura camerale parte eseguita (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - PUC, PTCP, Vincoli Idrogeologici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio DIA 4744/10 Piano interrato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio DIA 1229/17 Piano terra
- ✓ N° 11 Altri allegati - Segnalazione certificata di agibilità 22.03.18
- ✓ Altri allegati - doc. 11.1 BCNC sub. 25 - Certificato catastale (Aggiornamento al 17/03/2025)

- ✓ N° 12 Altri allegati - Banca dati OMI del II semestre 2024
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stime Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 21/12/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota iscrizione RP 518 RG 3661 del 5.2.20 (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stralcio DIA 1229/2017 Piano seminterrato
- ✓ N° 16 Altri allegati - Foto zona antistante il garage
- ✓ N° 17 Altri allegati - Fotografie garage (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Schema grafico cantine al piano seminterrato
- ✓ N° 19 Altri allegati - Fotografie del piano cantinato (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia copia privacy (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ Altri allegati - doc. 1.4.2 sub. 15 - Planimetria catastale cantina
- ✓ Altri allegati - doc. 1.4.3 - sub. 15 Schema cantine con dimensioni reali
- ✓ Altri allegati - doc. 1.5 - sub. 18 Stralcio DIA 1229-17 Piano terra e primo
- ✓ Altri allegati - doc. 1.8.1 - sub. 11 Certificato catastale posto auto
- ✓ Altri allegati - doc. 1.8.2 - sub. 11 Planimetria catastale posto auto
- ✓ Altri allegati - doc. 2.3.1 - sub. 16 Certificato catastale cantina
- ✓ Altri allegati - doc. 2.3.2 - sub. 16 Planimetria catastale cantina
- ✓ Altri allegati - doc. 2.3.3 - sub. 16 Schema cantina con dimensioni reali
- ✓ Altri allegati - doc. 2.6.1 - sub. 13 Certificato catastale posto auto
- ✓ Altri allegati - doc. 2.6.2 - sub. 13 Planimetria catastale posto auto
- ✓ Altri allegati - doc. 3.4 - sub. 22 Stralcio DIA 1229-17 Piano terra
- ✓ Altri allegati - doc. 3.5 - sub. 22 APE
- ✓ Altri allegati - doc. 3.5.1 - sub. 14 Certificato catastale cantina
- ✓ Altri allegati - doc. 3.5.2 - sub. 14 Planimetria catastale cantina
- ✓ Altri allegati - doc. 3.5.3 - sub. 14 Schema cantina con dimensioni reali
- ✓ Altri allegati - doc. 3.6 - sub. 22 Allegati all'APE
- ✓ Altri allegati - doc. 3.7.1 - sub. 12 Certificato catastale posto auto
- ✓ Altri allegati - doc. 3.7.2 - sub. 12 Planimetria catastale posto auto
- ✓ Altri allegati - doc. 4.4 - sub. 21 Stralcio DIA 1229-17 Piano terra

LOTTO 1

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1 Subalterno 18. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 18 (Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo civile (A/2), inserito nella parte di fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato occupato da garages e cantine), con terrazzo al piano secondo (v. facciate non tinteggiate e rimaste bianche nella foto 1 del doc. 1.3), in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 18, categoria A/2 (v. certificato catastale sub doc. 1.1). Il bene di cui al presente Lotto 1 (posto al piano terra e al piano primo - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 1.2) è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Tale appartamento di cui al Lotto 1 (sub. 18) non è ultimato in tutte le sue parti. Mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 1.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica estrapolata dalla DIA di variante n. 1229/2017 di cui al doc. 1.4 (ultima pratica edilizia che rispecchia, per quanto riguarda l'immobile in esame, lo stato reale dei luoghi) piuttosto che alla rappresentazione grafica riguardante la planimetria catastale di cui al doc. 1.2 (che non rispecchia fedelmente lo stato reale dei luoghi), l'appartamento sub. 18 è composto da: ampio terrazzo al piano terra rialzato di circa mq 29 con accesso, ancora non agevolmente praticabile, direttamente dalla strada pubblica (v. foto 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del doc. 1.3); ingresso e un primo disimpegno (foto 10, 11, 12, 13, 14, 19 del doc. 1.3); prima camera a ovest di mq 15 circa con portafinestra verso sud di accesso al terrazzo de quo (v. foto 15, 16, 17, 18 del doc. 1.3); camera matrimoniale con portafinestra a sud di mq 22,50 circa comprensivi di 2 armadi a muro (v. foto 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 del doc. 1.3); dalla medesima camera si accede, tramite piccolo disimpegno di circa mq 1,5, all'interno di un altro ampio vano utilizzabile come cabina armadi di circa mq 7 con nicchia a muro di più di mezzo metro quadrato; ampio disimpegno che collega l'ingresso alla scala interna (v. foto 29, 30, 31), dal quale si accede in due piccoli spazi sottoscala collegati fra loro, con altezza variabile, destinati a ospitare una ulteriore cabina armadi (foto 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del doc. 2.3); servizio igienico formato da due spazi antibagno di scarsi mq 5 complessivi (foto 39, 40, 41, 42, 43 del doc. 1.3) e dal bagno vero e proprio, senza finestra, di circa mq 7,20 netti (foto 44, 45, 46, 47); verso nord al piano terreno (v. docc. 1.2 e 1.4) è presente a confine uno spazio intercapedine (considerato

come B.C.N.C. Sub. 26 nel doc. 1) che non è accessibile dall'immobile in esame, mentre al piano primo, verso nord-ovest, collegato con il bagno di cui si darà conto a breve, è presente un locale tecnico (considerato ancora come B.C.N.C. sub. 26 nel doc. 1) che attualmente risulta pavimentato e senza ringhiera di protezione (v. foto 69, 70, 72, 73, 74 del doc. 1.3); la scala interna dell'immobile (come visibile dalle foto 48, 49, 50, senza rivestimento dei gradini), conduce al piano primo direttamente in un ampio salone-soggiorno con angolo cottura illuminato da 2 finestre e portafinestra centrale affacciati su terrazzo di pertinenza verso sud (v. foto 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 sempre del doc. 1.3); da tale terrazzo, di mq 37 circa visibile dalle foto 58, 59, 60, è possibile godere di scorci panoramici verso il mare (foto 62, 63 del doc. 1.3 - la foto 61 riprende dall'alto il terrazzo di pertinenza dell'immobile al piano terra già esaminato); al piano primo, dal salone-soggiorno, si accede a un servizio igienico con antibagno (v. foto 64, 65, 66, 67, 68 del doc. 1.3), dal quale è possibile immettersi, come già accennato, in un locale tecnico (al momento senza tamponamento e/o ringhiera di protezione) che affaccia sull'intercapedine visibile nelle foto n.ri 70 e 71 del doc. 1.3 e n. 53 del doc. 2.3 sul lato opposto). Tale locale tecnico e intercapedine sottostante vengono entrambi descritti come B.C.N.C. sub. 10 nella planimetria catastale di cui al doc. 1.2 sia al piano terra che al piano primo, ma tale indicazione è stata aggiornata nel doc. 1 del 30.01.2020, che vede l'intercapedine al piano terra come B.C.N.C. sub. 26 e il locale tecnico come B.C.N.C. sub. 27 al piano primo. La foto 76 del doc. 1.3 mostra la composizione della contro-parete verso intercapedine e muratura di confine, mentre le foto 73, 74, 75 e 76 raffigurano i percorsi di tubazioni e cavi di impianti all'interno di tale locale tecnico. Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 1 in esame, non risultano presenti locali già di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottofondo del pavimento a soffitto dei vani dell'immobile al piano terreno varia da circa m 3,00 a m 3,15 senza controsoffitto in cartongesso, mentre al piano primo si valuta in m 3,00 (è evidente che il controsoffitto in gran parte esistente riduce tali altezze anche in maniera importante a seconda dei vani). La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 163, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione). Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8). La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de qua a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1

Subalterno 15. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 15 (Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli

specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". Trattasi di n. 2 cantine poste al piano seminterrato (nel doc. 18 vengono denominate "Cantina C2 e "Cantina D") la cui superficie complessiva orizzontale lorda (cioè il loro sedime) coincide in buona parte con quella censita a Catasto come subalterno 15 (v. doc. 1.4.1) e rappresentata nella relativa planimetria catastale di cui al doc. 1.4.2. Tale sub. 15 viene censito a Catasto Fabbricati come facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 15, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 1.4.1). Alla luce di quanto esposto e ai fini della presente perizia si ritiene che tali due cantine vadano inserite nel lotto 1, con l'avvertenza che l'acquirente dovrà regolarizzare i due volumi oggi fisicamente separati tra loro, sotto il profilo edilizio-catastale. Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19) ove affacciano, sul lato destro e cioè verso sud, le due porte di accesso alle cantine sub. 15 di cui al presente Lotto 1. La relativa planimetria catastale (v. doc. 1.4.2) descrive l'immobile come "Cantina 2", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze soprattutto di consistenza dimensionale (in planimetria trattasi di un solo locale con una porta di accesso, mentre nella realtà sono due le cantine separate fra loro da tramezzo e con due porte di accesso) possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 1.4.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, come "Cantina C" e "Cantina D". Le foto 29, 30 e 31 del doc. 19 mostrano la zona di accesso alla "Cantina C" e il restante spazio del locale è raffigurato nelle foto da n. 32 a n. 36 a 28, mentre le foto dalla n. 37 alla n. 46 del medesimo doc. 19 mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della predetta "Cantina D" e, si ripete, queste due cantine fanno parte entrambe del sub. 15. Come visibile dalle foto, i locali risultavano ingombrati da scaffalature, mobilio e oggetti vari in quanto utilizzati da due soggetti terzi che, stando alle informazioni ricevute dallo scrivente, avevano stipulato tempo addietro con l'odierna parte esecutata proposte irrevocabili di acquisto delle due cantine; tuttavia, non risultando tali contratti né registrati né essere stati seguiti da ufficiale compravendita, ai fini della presente perizia di stima, tali due locali adibiti a cantina di cui al Lotto 1 vengono considerati in stato libero. L'altezza da pavimento a soffitto dei due locali è di circa m. 2,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Per maggiori dettagli sul punto, è già stato riferito per quanto riguarda altri immobili oggetto di pignoramento e alla cui lettura si rinvia nonché al doc. 8 riassuntivo.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 11. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 11 (facente parte del Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 11 categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 1.8.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 facente parte del Lotto 2 (in posizione più a est), il subalterno 12 facente parte del Lotto 3 (in posizione centrale) e il subalterno 11 qui in esame, posto più a ovest, facente parte appunto del Lotto 1, come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17; il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v.

foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano segni/macchie e indicazioni di date a matita che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (facente parte del Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 1 è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 1.8.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. La foto 15 (sempre del doc. 17) mostra l'area ovest del garage destinata al posto auto subalterno 11 di cui al Lotto 1 qui in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione). Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfológicos e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8). La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

Prezzo base d'asta: € 519.620,00

LOTTO 2

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2 Subalterno 19. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel

ASTE GIUDIZIARIE

rilevare invece che l'accesso alla porzione di terrazzo raffigurato nelle foto 67 e 68 di pertinenza dell'immobile non è al momento esistente né dal piano primo come indicato nella planimetria catastale (doc. 2.2) in quanto la rampa di scale ivi rappresentata nella realtà manca, né dalla suddetta Via Cremona, anche se la ringhiera prospettante sulla medesima via è fornita di cancello con maniglia visibile nelle medesime fotografie, che tuttavia ad oggi non può essere aperto in quanto manca ancora la passerella che lo collegherebbe alla strada e vi è pertanto una intercapedine aperta in mezzo. Allo stato attuale, il volume in muratura per l'alloggio della caldaia, visibile nelle foto 50 e 51, non consentirebbe agevolmente l'installazione della scala in ferro prevista in planimetria catastale e nel progetto di variante depositato al Comune di Genova, come si vedrà nel seguito. Vi è da rilevare che nel doc. 1, al piano primo, tale terrazzino viene erroneamente identificato come "B C N C sub 19", mentre, più propriamente, il medesimo spazio di pertinenza del subalterno 19 è descritto come "Sub. 19" nella relativa planimetria catastale (doc. 2.2). La foto 63 (sempre del doc. 2.3) mostra uno scasso per aerazione nel vano cucina, mentre le foto 64 e 66 rappresentano lo stato delle rifiniture e il passaggio di parti di impianti di altri immobili del medesimo stabile, previsto su controsoffitto dell'unità immobiliare in esame. La foto 62 mostra uno dei fori di aerazione della scala esterna (foto 2). Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 2 in esame, non risultano presenti locali già di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottofondo del pavimento a soffitto dei vani è di circa m. 3,15 senza controsoffitto in cartongesso, mentre tale controsoffitto riduce le altezze utili a m. 2,93 (camera da letto), m. 2,40 (bagno a ovest), m. 2,82 (ingresso), m. 2,60 (bagno a est). La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2

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

ASTE GIUDIZIARIE

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione). Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8). La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1

ASTE GIUDIZIARIE

Subalterno 16. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 16 (in Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". Trattasi di cantina posta al piano seminterrato censita a Catasto Fabbricati come C/2 facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 16, categoria C/2 (v.

certificato catastale sub doc. 2.3.1). Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19) in fondo al quale è raggiungibile la cantina sub. 16 di cui al presente Lotto 2. La relativa planimetria catastale (v. doc. 2.3.2) descrive l'immobile come "Cantina 3", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze anche di consistenza dimensionale possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 2.3.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, "Cantina E". Le foto da 22 a 28 (sempre del doc. 19) mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della cantina sub. 16 e in particolare che questa risultava ingombrata da scaffalature, mobili e oggetti vari, in quanto il bene era utilizzato da soggetto terzo che non ne è il proprietario, stando alle informazioni ricevute dallo scrivente, pur avendo stipulato tempo addietro con l'odierna parte esecutata proposta irrevocabile di acquisto della cantina; tuttavia poiché non risulta alcun contratto registrato né alcuna ufficiale compravendita, ai fini della presente perizia di stima, tale cantina di cui al Lotto 2 viene considerata in stato libero. L'altezza da pavimento a soffitto della cantina de qua è di circa m. 2,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Per maggiori dettagli sul punto, è già stato riferito per quanto riguarda altri immobili oggetto di pignoramento e alla cui lettura si rinvia nonché al doc. 8 riassuntivo.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 13. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 13 (Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 13, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 2.6.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 di cui a Lotto 2 qui in esame (più a est), il subalterno 12 di cui a Lotto 3 (al centro) e il subalterno 11 di cui a Lotto 1 (più a ovest), come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17 e il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano infatti segni/macchie e indicazioni di data a matita, che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (facente parte del Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 2, come visto, è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su

planimetria catastale di cui al doc. 2.6.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. Le foto 10, 11 e 12 (sempre del doc. 17) mostrano l'area più a est del garage destinata al posto auto subalterno 13 di cui al Lotto 2 in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione). Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfológicos e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8). La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de qua a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

Prezzo base d'asta: € 384.675,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 14. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 14 (Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". Trattasi di cantina posta al piano seminterrato censita a Catasto Fabbricati come C/2 facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 14, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 3.5.1). Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19); la prima porta che si incontra sul lato destro è quella di accesso alla cantina sub. 14 di cui al presente Lotto 3. La relativa planimetria catastale (v. doc. 3.5.2) descrive l'immobile come "Cantina 1", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è perfettamente conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze dimensionali possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 3.5.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, "Cantina B". Le foto da 47 a 50 (sempre del doc. 19) mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della cantina sub. 14 e in particolare che questa risulta libera e sgombra da oggetti, che invece si riscontrano in altre cantine. L'altezza da pavimento a soffitto della cantina de qua è di circa m. 2,65.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Per maggiori dettagli sul punto, è già stato riferito per quanto riguarda gli altri immobili oggetto di pignoramento e alla cui lettura si rinvia nonché al doc. 8 riassuntivo.

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1 Subalterno 12. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 12 (inserito in Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 12, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 3.7.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 di cui a Lotto 2 (più a est), il subalterno 12 di cui a Lotto 3 (qui in esame) e il subalterno 11 di cui a Lotto 1 (più a ovest) come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17 e il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano infatti segni/macchie e indicazioni di date a matita che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (inserito nel presente Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 3, come visto, è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 3.7.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. Le foto 6, 7 e 9 (sempre del doc. 17) mostrano l'area più centrale del garage destinata al posto auto subalterno 12 di cui al Lotto 3 in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni

Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione). Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfológicos e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8). La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T Subalterno 22. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 22 (Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito al piano terra nella parte di fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra (v. foto 1 e 7 del doc. 3.3), il cui accesso avviene attraversando l'ampio terrazzo al piano di pertinenza (v. foto 4, 5, 6, 8, 9 del doc. 3.3), a sua volta collegato con la Via Alla Scuola di Agricoltura tramite brevi rampe di scala esterna in parte comune (v. foto 1 del doc. 3.3) e in parte di pertinenza (v. planimetria catastale di cui al doc. 3.2 nonché foto 2, 3, 4 del doc. 3.3). Tale immobile è inserito in contesto condominiale del civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura, appartenente al quartiere di Sant'Ilario (Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 22, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 3.1). L'appartamento di cui al presente Lotto 3 (posto al piano terra - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 3.2) è raggiungibile, come detto, dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Come potrà rilevarsi dalla documentazione fotografica (doc. 3.3) che si andrà a illustrare, tale appartamento di cui al Lotto 3 (sub. 22) risulta al suo interno sufficientemente ultimato in tutte le sue parti anche a livello impiantistico (manca solo una "rinfrescata" di tinteggiatura alle pareti soprattutto nel vano cucina e occorrerà verificare il funzionamento integrale degli impianti). Con riferimento sia alla rappresentazione grafica estrapolata dallo stato di progetto della DIA di variante n. 1229/2017 di cui al doc. 3.4 (ultima pratica edilizia che, per quanto riguarda l'immobile in esame, rispecchia sufficientemente lo stato reale dei luoghi), sia alla relativa planimetria catastale (doc. 3.2) la cui rappresentazione grafica è più conforme allo stato attuale, l'appartamento sub. 22 (in Lotto 3) è composto da: ampio terrazzo al piano terra, di cui si è già dato conto, che funge da copertura per tre posti auto coperti (subalterni 13, 12, 11 visibili nella foto 1 del doc. 3.3 e facenti parte di lotti diversi in questa stessa procedura), terrazzo direttamente collegato, tramite due rampe di scale esterne con la strada pubblica (v. foto 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 del doc. 3.3); ingresso di mq 11,85 circa utilizzato come cucina se si tiene conto delle due pareti attualmente attrezzate per tale destinazione (foto 10, 11, 12 del doc.

3.3); piccolo collegamento tra ingresso e il successivo vano indicato come cucina nelle planimetrie di riferimento (v. foto 13, 18 del doc. 3.3); vano indicato come cucina nel doc. 3.2 di circa mq 13,50 (v. foto 14, 15, 16, 17, 18 del doc. 3.3) dotato di finestra a sud che offre scorcio panoramico visibile nelle foto 41, 42 del doc. 3.3; vano disimpegno con portafinestra (v. foto 19, 20, 21, 22, 27); tale portafinestra conduce nella stretta intercapedine a cielo aperto (v. foto 23, 24, 25, 26 sempre del doc. 3.3 - in particolare si segnala che, come raffigurato nella foto 24, la parte terminale di tubazione di scarico probabilmente di generatore di calore di non meglio precisata utenza, sfocia all'interno dell'intercapedine che risulta coperta in quella zona); bagno di circa mq 4,00 oltre nicchia con finestrino prospiciente l'intercapedine verso nord (foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36); camera matrimoniale di mq 13,30 circa, oltre nicchia e ulteriore piccolo spazio antistante la porta della camera stessa (v. foto 37, 38, 39, 40 del doc. 3.3 - la finestra di tale camera affaccia verso sud con scorcio panoramico analogo a quello raffigurato nelle foto 41 e 42 de quibus). Per quanto riguarda l'appartamento di cui al Lotto 3 in esame, non risultano locali già di pertinenza tipo cantine, box, posti auto, ecc. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile varia da circa m 2,80 con riferimento a ingresso, cucina e camera verso sud a m 2,40 negli ambienti retrostanti. La zona ove è ubicato l'immobile abitativo in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Si rileva che le facciate del corpo di fabbrica più a est facente parte del medesimo edificio civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura non sono totalmente ultimate (v. foto 1 del doc. 3.3 e foto 1 del doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione). Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8). La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

Prezzo base d'asta: € 284.740,00

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T Subalterno 21. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato

planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 21 (Lotto 4), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito al piano terra con ampio terrazzo al piano e ubicato nella parte di fabbricato più a est visibile nella foto 1 del doc. 4.3, in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 21, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 4.1). Il bene di cui al presente Lotto 4 (posto al piano terra - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 4.2) è raggiungibile, come detto, dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Tale appartamento (Lotto 4 relativo al sub. 21) non è ultimato in tutte le sue parti. Mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte interne; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 4.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 4.2, l'appartamento sub. 21 è composto da: terrazzo di circa mq 15 a cui si accede salendo 5 scalini di scala comune esterna rivestita in ardesia (foto 2 del doc. 4.3) e altri 2 scalini posti trasversalmente rispetto alla rampa precedente (v. foto 3); tale terrazzo, ben recintato lungo il suo perimetro come visibile nelle foto 4, 5 e 6 del doc. 4.3, immette all'interno di un ampio vano dell'immobile, attraversando una delle due portefinestre che ivi affacciano (foto 6), la cui plurima destinazione (ingresso, soggiorno, angolo cottura) viene circoscritta in circa mq 27 (v. foto 7, 8, 9, 10 e 11); uno spazio disimpegno di circa mq 5 con nicchia tecnica (v. foto 12 e 17) che immette verso nord in altro ampio vano con nicchia (v. foto 13, 14, 15 e 16 del doc. 4.3) la cui destinazione non viene indicata in planimetria; la portafinestra di tale vano consente l'accesso nell'intercapedine larga circa cm 50-60; dal disimpegno di cui alla foto 18 si entra sia nel ripostiglio (foto 19 e 20), che in un localino a uso lavanderia (foto 21 e 22 sempre del doc. 4.3) che ancora nel bagno di mq 10 circa (v. foto 23, 24, 25, 26, 27 e 28 del doc. 4.3). Tale bagno è privo di aperture e il ricambio di aria all'interno dovrà essere assicurato da ventilazione forzata. Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 4 in esame, non risultano locali di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottofondo del pavimento a soffitto dei vani dell'immobile è di circa m. 2,85 tenendo conto della presenza di controsoffitto in cartongesso in tutti i vani. La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 4.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 21, Zc. 6, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, ove è ubicato l'immobile in perizia, è la "AC-VP, Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico" (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 8). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale comprende la zona de qua in "Luogo di identità Paesaggistica" (v. doc. 8); tale zona è

vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela. L'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) comprende la zona in Ambito Territoriale "61 IS-CE" (Componente: Insediamento Sparso e Regime Normativo: CE Conservazione). Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici e Idraulici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Area soggetta a vincolo idrogeologico" (v. doc. 8). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile parte in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" e parte in "Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche" (doc. 8). La cartografia dei Sistemi dei Servizi Pubblici (doc. 8) mostra la vicinanza del fabbricato de quo a "Servizi di istruzione esistenti" e a "Servizi di interesse comune esistenti".

Prezzo base d'asta: € 179.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 519.620,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	208,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile di cui al Lotto 1 (sub. 18) al suo interno risulta non ancora ultimato nelle finiture e anche per quanto riguarda gli impianti; si evidenzia però che gli infissi esterni (finestre e portefinestre) in PVC con doppi vetri e persiane in alluminio risultano in buono stato.		
Descrizione:	<p>Subalterno 18. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 18 (Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo civile (A/2), inserito nella parte di fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato occupato da garages e cantine), con terrazzo al piano secondo (v. facciate non tinteggiate e rimaste bianche nella foto 1 del doc. 1.3), in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 18, categoria A/2 (v. certificato catastale sub doc. 1.1). Il bene di cui al presente Lotto 1 (posto al piano terra e al piano primo - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 1.2) è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Tale appartamento di cui al Lotto 1 (sub. 18) non è ultimato in tutte le sue parti. Mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 1.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica estrapolata dalla DIA di variante n. 1229/2017 di cui al doc. 1.4 (ultima pratica edilizia che rispecchia, per quanto riguarda l'immobile in esame, lo stato reale dei luoghi) piuttosto che alla rappresentazione grafica riguardante la planimetria catastale di cui al doc. 1.2 (che non rispecchia fedelmente lo stato reale dei luoghi), l'appartamento sub. 18 è composto da: ampio terrazzo al piano terra rialzato di circa mq 29 con accesso, ancora non agevolmente praticabile, direttamente dalla strada pubblica (v. foto 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del doc. 1.3); ingresso e un primo disimpegno (foto 10, 11, 12, 13, 14, 19 del doc. 1.3); prima camera a ovest di mq 15 circa con portafinestra verso sud di accesso al terrazzo de quo (v. foto 15, 16, 17, 18 del doc. 1.3); camera matrimoniale con portafinestra a sud di mq 22,50 circa comprensivi di 2 armadi a muro (v. foto 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 del doc. 1.3); dalla medesima camera si accede, tramite piccolo disimpegno di circa mq 1,5, all'interno di un altro ampio vano utilizzabile come cabina armadi di circa mq 7 con nicchia a muro di più di mezzo metro quadrato; ampio disimpegno che collega l'ingresso alla scala interna (v. foto 29, 30, 31), dal quale si accede in due piccoli spazi sottoscala collegati fra loro, con altezza variabile, destinati a ospitare una ulteriore cabina armadi (foto 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del doc. 2.3); servizio igienico formato da due spazi antibagno di scarsi mq 5 complessivi (foto 39, 40, 41, 42, 43 del doc. 1.3) e dal bagno vero e proprio, senza finestra, di circa mq 7,20 netti (foto 44, 45, 46, 47); verso nord al piano terreno (v. docc. 1.2 e 1.4) è presente a confine uno spazio</p>		

	<p>intercapedine (considerato come B.C.N.C. Sub. 26 nel doc. 1) che non è accessibile dall'immobile in esame, mentre al piano primo, verso nord-ovest, collegato con il bagno di cui si darà conto a breve, è presente un locale tecnico (considerato ancora come B.C.N.C. sub. 26 nel doc. 1) che attualmente risulta pavimentato e senza ringhiera di protezione (v. foto 69, 70, 72, 73, 74 del doc. 1.3); la scala interna dell'immobile (come visibile dalle foto 48, 49, 50, senza rivestimento dei gradini), conduce al piano primo direttamente in un ampio salone-soggiorno con angolo cottura illuminato da 2 finestre e portafinestra centrale affacciati su terrazzo di pertinenza verso sud (v. foto 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 sempre del doc. 1.3); da tale terrazzo, di mq 37 circa visibile dalle foto 58, 59, 60, è possibile godere di scorci panoramici verso il mare (foto 62, 63 del doc. 1.3 - la foto 61 riprende dall'alto il terrazzo di pertinenza dell'immobile al piano terra già esaminato); al piano primo, dal salone-soggiorno, si accede a un servizio igienico con antibagno (v. foto 64, 65, 66, 67, 68 del doc. 1.3), dal quale è possibile immettersi, come già accennato, in un locale tecnico (al momento senza tamponamento e/o ringhiera di protezione) che affaccia sull'intercapedine visibile nelle foto n.ri 70 e 71 del doc. 1.3 e n. 53 del doc. 2.3 sul lato opposto). Tale locale tecnico e intercapedine sottostante vengono entrambi descritti come B.C.N.C. sub. 10 nella planimetria catastale di cui al doc. 1.2 sia al piano terra che al piano primo, ma tale indicazione è stata aggiornata nel doc. 1 del 30.01.2020, che vede l'intercapedine al piano terra come B.C.N.C. sub. 26 e il locale tecnico come B.C.N.C. sub. 27 al piano primo. La foto 76 del doc. 1.3 mostra la composizione della contro-parete verso intercapedine e muratura di confine, mentre le foto 73, 74, 75 e 76 raffigurano i percorsi di tubazioni e cavi di impianti all'interno di tale locale tecnico. Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 1 in esame, non risultano presenti locali già di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottofondo del pavimento a soffitto dei vani dell'immobile al piano terreno varia da circa m 3,00 a m 3,15 senza controsoffitto in cartongesso, mentre al piano primo si valuta in m 3,00 (è evidente che il controsoffitto in gran parte esistente riduce tali altezze anche in maniera importante a seconda dei vani). La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Come visibile dalle fotografie allegate di cui al doc. 19 (dalla n. 29 alla n. 46 riguardanti le due cantine esistenti) nonché dalle precedenti descrizioni, qui si rileva che il presente immobile di cui al Lotto 1 (sub. 15) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione, alle murature nonché agli infissi e porte.		
Descrizione:	Subalterno 15. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 15 (Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". Trattasi di n. 2 cantine poste al piano seminterrato (nel doc. 18 vengono denominate "Cantina C2 e "Cantina D") la cui superficie complessiva orizzontale lorda (cioè il loro sedime) coincide in buona parte con quella censita a Catasto come subalterno 15 (v. doc. 1.4.1) e rappresentata nella relativa planimetria catastale di cui al doc. 1.4.2. Tale sub. 15 viene censito a Catasto Fabbricati come facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 15, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 1.4.1). Alla luce di quanto esposto e ai fini della presente perizia si ritiene che tali due cantine vadano inserite nel lotto 1, con l'avvertenza che l'acquirente dovrà regolarizzare i due volumi oggi fisicamente separati tra loro, sotto il profilo edilizio-catastale. Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19)		

	<p>ove affacciano, sul lato destro e cioè verso sud, le due porte di accesso alle cantine sub. 15 di cui al presente Lotto 1. La relativa planimetria catastale (v. doc. 1.4.2) descrive l'immobile come "Cantina 2", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze soprattutto di consistenza dimensionale (in planimetria trattasi di un solo locale con una porta di accesso, mentre nella realtà sono due le cantine separate fra loro da tramezzo e con due porte di accesso) possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 1.4.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, come "Cantina C" e "Cantina D". Le foto 29, 30 e 31 del doc. 19 mostrano la zona di accesso alla "Cantina C" e il restante spazio del locale è raffigurato nelle foto da n. 32 a n. 36 a 28, mentre le foto dalla n. 37 alla n. 46 del medesimo doc. 19 mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della predetta "Cantina D" e, si ripete, queste due cantine fanno parte entrambe del sub. 15. Come visibile dalle foto, i locali risultavano ingombrati da scaffalature, mobili e oggetti vari in quanto utilizzati da due soggetti terzi che, stando alle informazioni ricevute dallo scrivente, avevano stipulato tempo addietro con l'odierna parte esecutata proposte irrevocabili di acquisto delle due cantine; tuttavia, non risultando tali contratti né registrati né essere stati seguiti da ufficiale compravendita, ai fini della presente perizia di stima, tali due locali adibiti a cantina di cui al Lotto 1 vengono considerati in stato libero. L'altezza da pavimento a soffitto dei due locali è di circa m. 2,70.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate di cui al doc. 17 nonché dalle precedenti descrizioni, si riferisce che il posto auto di cui al presente Lotto 1 (sub. 11) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione (v. foto 15 del doc. 17). Le superfici murarie all'interno del garage sono macchiate e necessiterebbero di interventi manutentivi ordinari, come anche quelle riguardanti le rampe di scale esterne.		
Descrizione:	<p>Subalterno 11. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 11 (facente parte del Lotto 1), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 11 categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 1.8.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 facente parte del Lotto 2 (in posizione più a est), il subalterno 12 facente parte del Lotto 3 (in posizione centrale) e il subalterno 11 qui in esame, posto più a ovest, facente parte appunto del Lotto 1, come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17; il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano segni/macchie e indicazioni di date a matita che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (facente parte del Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 1 è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo</p>		

	Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 1.8.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. La foto 15 (sempre del doc. 17) mostra l'area ovest del garage destinata al posto auto subalterno 11 di cui al Lotto 1 qui in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 384.675,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	150,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'appartamento di cui al Lotto 2 (sub. 19) al suo interno risulta non ancora ultimato nelle finiture e anche per quanto riguarda gli impianti; si evidenzia solo che gli infissi esterni (finestre e portefinestre) in PVC con doppi vetri e persiane in alluminio risultano in buono stato.		
Descrizione:	Subalterno 19. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 19 (Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo civile (A/2), inserito nella parte di fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato occupato da garages e cantine), con terrazzo al piano secondo (v. facciate non tinteggiate e rimaste bianche nella foto 1 del doc. 1.3), in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 19, categoria A/2 (v. certificato catastale sub doc. 2.1). Il bene di cui al presente lotto 2 (posto al piano primo con terrazzo soprastante di copertura - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 2.2 ove erroneamente viene indicato il piano primo anche per il terrazzo, che è invece al piano secondo) è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Tale appartamento sub. 19 non è ultimato in tutte le sue parti; mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 2.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2.2, l'appartamento sub. 19 è composto da: ampio salone di ingresso al quale si accede tramite scala esterna rivestita in ardesia (v. foto 1, 2 e 3 del doc. 2.3); tale salone (v. foto 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del doc. 2.3) affaccia, con ampia finestra e portafinestra verso		

sud, su ulteriore terrazzo di pertinenza al medesimo livello di piano primo (v. foto 59, 60 e 61 del doc. 2.3). Tale terrazzo, che prospetta su Via Alla Scuola di Agricoltura, attualmente non presenta alcuna separazione (tipo ringhiera e/o muretto) con il limitrofo terrazzo facente parte del sub. 18, qui Lotto 1 (v. doc. 1). Dal salone ingresso si accede al vano cucina (foto 11, 12, 13 e parte della foto 14 del doc. 2.3), con dispensa senza finestra (foto 15, 16 e 17 del doc. 2.3) ove corre a soffitto tubazione di scarico vapori cottura visibile anche nella foto 18 del doc. 2.3; un disimpegno (foto 19 del doc. 2.3) immette verso destra in un locale destinato ad antibagno (foto 20, 21, 22) collegato con il servizio igienico, come già riferito attualmente privo di sanitari (v. foto 23, 24, 25, 26 del doc. 2.3); lungo corridoio (foto 27, 28 e 29 del doc. 2.3) che immette in una prima camera con finestra affacciante a sud (v. foto 30, 31, 32, 33, 34 e 35 del doc. 2.3), la cui vista con scorcio panoramico verso mare è rappresentata nella foto 36; proseguendo dal corridoio (foto 37) si accede nella seconda camera con finestra sul medesimo versante (v. foto 38, 39, 40, 442, 43 e 44 del doc. 2.3), sempre con vista mare (foto 41); ulteriore servizio igienico (foto 45, 46, 47 e 48 del doc. 2.3). Dal corridoio, infine, è possibile accedere a un terrazzino affacciante su terrapieno (foto 49, 50, 51, 52, 53, 54 del doc. 2.3) con modesta larghezza (v. foto 55, 56, 57, 58). Su tale terrazzino è presente un vano in muratura (foto 50 e 51) per l'alloggio della caldaia ad oggi mancante (foto 65) ove, stando a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2, avrebbe dovuto essere presente una scala in ferro per l'accesso al terrazzo soprastante di pertinenza, che è appunto ubicato al piano secondo e non, come già detto, al primo, come erroneamente indicato in planimetria. Le fotografie n. 67 e 68 raffigurano la superficie fruibile di tale terrazzo pertinenziale di copertura (porzione n. 1 del doc. 2.5), mentre la restante superficie del medesimo terrazzo (v. porzione n. 2 del doc. 2.5) è di fatto recintata con ringhiera in ferro (non indicata nella planimetria catastale di cui al doc. 2.2), ove sono collocate unità esterne di impianto di condizionamento di altre unità immobiliari dello stesso edificio (v. foto 69, 70) alle quali si accede dalla soprastante Via Luigi Cremona. E' da rilevare invece che l'accesso alla porzione di terrazzo raffigurato nelle foto 67 e 68 di pertinenza dell'immobile non è al momento esistente né dal piano primo come indicato nella planimetria catastale (doc. 2.2) in quanto la rampa di scale ivi rappresentata nella realtà manca, né dalla suddetta Via Cremona, anche se la ringhiera prospettante sulla medesima via è fornita di cancello con maniglia visibile nelle medesime fotografie, che tuttavia ad oggi non può essere aperto in quanto manca ancora la passerella che lo collegherebbe alla strada e vi è pertanto una intercapedine aperta in mezzo. Allo stato attuale, il volume in muratura per l'alloggio della caldaia, visibile nelle foto 50 e 51, non consentirebbe agevolmente l'installazione della scala in ferro prevista in planimetria catastale e nel progetto di variante depositato al Comune di Genova, come si vedrà nel seguito. Vi è da rilevare che nel doc. 1, al piano primo, tale terrazzino viene erroneamente identificato come "B C N C sub 19", mentre, più propriamente, il medesimo spazio di pertinenza del subalterno 19 è descritto come "Sub. 19" nella relativa planimetria catastale (doc. 2.2). La foto 63 (sempre del doc. 2.3) mostra uno scasso per aerazione nel vano cucina, mentre le foto 64 e 66 rappresentano lo stato delle rifiniture e il passaggio di parti di impianti di altri immobili del medesimo stabile, previsto su controsoffitto dell'unità immobiliare in esame. La foto 62 mostra uno dei fori di aerazione della scala esterna (foto 2). Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 2 in esame, non risultano presenti locali già di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottotetto del pavimento a soffitto dei vani è di circa m. 3,15 senza controsoffitto in cartongesso, mentre tale controsoffitto riduce le altezze utili a m. 2,93 (camera da letto), m. 2,40 (bagno a ovest), m. 2,82 (ingresso), m. 2,60 (bagno a est). La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

Stato di occupazione:

Libero

Bene N° 3 - Cantina

Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	17,50 mq
Stato conservativo:	Come visibile dalle fotografie allegate di cui al doc. 19 (dalla n. 22 alla n. 28) nonché dalle precedenti descrizioni, qui si rileva che la cantina di cui al Lotto 2 (sub. 16) risulta in normali condizioni di		

	manutenzione con riguardo alla pavimentazione, alle murature nonché agli infissi e porta.
Descrizione:	Subalterno 16. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 16 (in Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". Trattasi di cantina posta al piano seminterrato censita a Catasto Fabbricati come C/2 facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 16, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 2.3.1). Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19) in fondo al quale è raggiungibile la cantina sub. 16 di cui al presente Lotto 2. La relativa planimetria catastale (v. doc. 2.3.2) descrive l'immobile come "Cantina 3", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze anche di consistenza dimensionale possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 2.3.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, "Cantina E". Le foto da 22 a 28 (sempre del doc. 19) mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della cantina sub. 16 e in particolare che questa risultava ingombra da scaffalature, mobilio e oggetti vari, in quanto il bene era utilizzato da soggetto terzo che non ne è il proprietario, stando alle informazioni ricevute dallo scrivente, pur avendo stipulato tempo addietro con l'odierna parte esecutata proposta irrevocabile di acquisto della cantina; tuttavia poiché non risulta alcun contratto registrato né alcuna ufficiale compravendita, ai fini della presente perizia di stima, tale cantina di cui al Lotto 2 viene considerata in stato libero. L'altezza da pavimento a soffitto della cantina de qua è di circa m. 2,70.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate di cui al doc. 17 nonché dalle precedenti descrizioni, si riferisce che il posto auto di cui al Lotto 2 (sub. 13) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione. Si rileva tuttavia che tale posto auto risultava ingombrato da materiali edili di risulta e/o attrezzi vari inutilizzabili (v. in particolare la foto 12 del doc. 17). Le superfici murarie all'interno del garage sono macchiate e necessiterebbero di interventi manutentivi ordinari, come anche quelle riguardanti le rampe di scale esterne.		
Descrizione:	Subalterno 13. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 13 (Lotto 2), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 13, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 2.6.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 di cui a Lotto 2 qui in esame (più a est), il subalterno 12 di cui a Lotto 3 (al centro) e il subalterno 11 di cui a Lotto 1 (più a ovest), come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17 e il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano infatti segni/macchie e indicazioni di date a matita, che attesterebbero i livelli raggiunti		

	<p>dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (facente parte del Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 2, come visto, è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2.6.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. Le foto 10, 11 e 12 (sempre del doc. 17) mostrano l'area più a est del garage destinata al posto auto subalterno 13 di cui al Lotto 2 in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 284.740,00

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Come visibile dalle fotografie allegate di cui al doc. 19 (dalla n. 47 alla n. 50) nonché dalle precedenti descrizioni, qui si rileva che la cantina di cui al Lotto 3 (sub. 14) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione, alle murature nonché agli infissi e porta.		
Descrizione:	<p>Subalterno 14. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 14 (Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito facendo presente che, per gli specifici essenziali dettagli introduttivi riguardanti il piano cantine, si rinvia al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". Trattasi di cantina posta al piano seminterrato censita a Catasto Fabbricati come C/2 facente parte del fabbricato civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 14, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 3.5.1). Al piano cantine, distaccato dal piano garage da porta con maniglione, si accede dopo aver attraversato la rampa destinata al transito veicolare a servizio dei 3 posti auto del garage (v. foto 1, 4 del doc. 17 e foto 1 del doc. 19) per arrivare a un corridoio comune (v. foto da 1 a 11 del doc. 19); la prima porta che si incontra sul lato destro è quella di accesso alla cantina sub. 14 di cui al presente Lotto 3. La relativa planimetria catastale (v. doc. 3.5.2) descrive l'immobile come "Cantina 1", ma come osservato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare", la rappresentazione grafica non è perfettamente conforme allo stato reale dei luoghi e le differenze dimensionali possono essere rilevate dallo schema grafico di cui al doc. 18 e più nel dettaglio dal doc. 3.5.3 ove detto bene viene denominato, nello stato reale, "Cantina B". Le foto da 47 a 50 (sempre del doc. 19) mostrano l'attuale stato interno dei luoghi della cantina sub. 14 e in particolare che questa risulta libera e sgombra da oggetti, che invece si riscontrano in altre cantine. L'altezza da pavimento a soffitto della cantina de qua è di circa m. 2,65.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate di cui al doc. 17 nonché dalle precedenti descrizioni, si riferisce che il posto auto di cui al Lotto 3 (sub. 12) risulta in normali condizioni di manutenzione con riguardo alla pavimentazione. Si rileva tuttavia che attualmente tale posto auto risulta in parte ingombrato da materiali edili di risulta (v. in particolare le foto 6 e 7 del doc. 17). Le superfici murarie all'interno del garage sono macchiate e necessiterebbero di interventi manutentivi ordinari, come anche quelle riguardanti le rampe di scale esterne.		
Descrizione:	<p>Subalterno 12. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 12 (inserito in Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di posto auto posto in garage seminterrato censito a Catasto Fabbricati come C/6 e inserito in un corpo di fabbrica a se stante con assenza di muratura di tamponamento perimetrale a sud, verso la pubblica Via Alla Scuola di Agricoltura (v. foto 1 e 4 del doc. 17) nel quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 12, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 3.7.1). Il garage, ubicato al piano seminterrato, comprende n. 3 posti auto affiancati fra loro (v. doc. 1): il subalterno 13 di cui a Lotto 2 (più a est), il subalterno 12 di cui a Lotto 3 (qui in esame) e il subalterno 11 di cui a Lotto 1 (più a ovest) come può rilevarsi dalle foto n. 4, 6, 7 e 15 del doc. 17 e il relativo accesso viene garantito da una rampa carrabile in lastre di cemento create a fresco con zigrinature a lisca di pesce, dotata, a quota più alta verso strada, di griglia in ferro per la raccolta e smaltimento delle acque piovane (v. foto 2 e 14 del doc. 17) e a quota più bassa, a livello dei posti auto, di analoga griglia avente la medesima funzione (v. foto 6 e 11 del doc. 17). Va riferito fin da subito che, nonostante questi presidi mirati al deflusso e allontanamento delle acque piovane, avviene, in occasione di particolare intensità di eventi piovosi, come riferito al sottoscritto da residenti e/o condomini della zona in occasione dei sopralluoghi peritali effettuati, che all'interno del garage seminterrato il livello dell'acqua raggiunga circa cm 70 di altezza (sulle pareti del garage si rilevano infatti segni/macchie e indicazioni di date a matita che attesterebbero i livelli raggiunti dall'acqua in occasione degli allagamenti avvenuti - v. foto 8 e 13 del doc. 17). La rampa di accesso al garage è delimitata ai lati da scale esterne che consentono l'accesso a immobili ubicati ai piani superiori (v. foto 1, 5 e 11 del doc. 17) e, verso il lato interno a est, tale garage comunica, tramite porta con maniglione (v. foto 11 del doc. 17), con il piano cantine. Il pavimento del garage (con finitura liscia in calcestruzzo di tipo "industriale") poggia su terreno e il garage medesimo è coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub. 22 (inserito nel presente Lotto 3) di cui si tratterà in seguito (v. foto 3 del doc. 17). Il posto auto di cui al presente Lotto 3, come visto, è raggiungibile dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano" e, con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 3.7.2, è composto da una superficie piana che però nella realtà non è delimitata al suo contorno né con linee di demarcazione a colore, come solitamente avviene nei casi di più posti auto affiancati fra loro e posti sullo stesso livello, né con altro tipo di segno di perimetro. I solchi lasciati dalla formazione del pavimento "industriale" (tesi a evitare screpolature per dilatazione - v. ad esempio foto 7 e 9 del doc. 17) non coincidono con i reali confini dei tre posti auto del garage in esame rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali. Le foto 6, 7 e 9 (sempre del doc. 17) mostrano l'area più centrale del garage destinata al posto auto subalterno 12 di cui al Lotto 3 in esame. L'altezza da pavimento a soffitto del garage è di circa m. 2,09. La copertura che interessa il garage è visibile sia nella foto 3 del doc. 17, sia, in parte, dalla vista aerea di cui al doc. 2.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Appartamento	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, l'immobile abitativo di cui al Lotto 3 (sub. 22) al suo interno risulta ultimato nelle finiture e anche per quanto riguarda gli impianti. Occorrerebbe tuttavia una chiusura e/o stuccatura dei fori lasciati a vista sulle pareti a causa dell'asportazione dei tasselli porta pensili soprattutto nei vani ingresso e cucina e una verifica degli impianti (condizionatore, riscaldamento ed elettrico). Si evidenzia che gli infissi esterni (finestre, portefinestre) in PVC con doppi vetri e persiane in alluminio (oltre alla porta blindata di accesso all'immobile) risultano in buono stato.		
Descrizione:	<p>Subalterno 22. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 22 (Lotto 3), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito al piano terra nella parte di fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra (v. foto 1 e 7 del doc. 3.3), il cui accesso avviene attraversando l'ampio terrazzo al piano di pertinenza (v. foto 4, 5, 6, 8, 9 del doc. 3.3), a sua volta collegato con la Via Alla Scuola di Agricoltura tramite brevi rampe di scala esterna in parte comune (v. foto 1 del doc. 3.3) e in parte di pertinenza (v. planimetria catastale di cui al doc. 3.2 nonché foto 2, 3, 4 del doc. 3.3). Tale immobile è inserito in contesto condominiale del civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura, appartenente al quartiere di Sant'Ilario (Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 22, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 3.1). L'appartamento di cui al presente Lotto 3 (posto al piano terra - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 3.2) è raggiungibile, come detto, dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Come potrà rilevarsi dalla documentazione fotografica (doc. 3.3) che si andrà a illustrare, tale appartamento di cui al Lotto 3 (sub. 22) risulta al suo interno sufficientemente ultimato in tutte le sue parti anche a livello impiantistico (manca solo una "rinfrescata" di tinteggiatura alle pareti soprattutto nel vano cucina e occorrerà verificare il funzionamento integrale degli impianti). Con riferimento sia alla rappresentazione grafica estrapolata dallo stato di progetto della DIA di variante n. 1229/2017 di cui al doc. 3.4 (ultima pratica edilizia che, per quanto riguarda l'immobile in esame, rispecchia sufficientemente lo stato reale dei luoghi), sia alla relativa planimetria catastale (doc. 3.2) la cui rappresentazione grafica è più conforme allo stato attuale, l'appartamento sub. 22 (in Lotto 3) è composto da: ampio terrazzo al piano terra, di cui si è già dato conto, che funge da copertura per tre posti auto coperti (subalterni 13, 12, 11 visibili nella foto 1 del doc. 3.3 e facenti parte di lotti diversi in questa stessa procedura), terrazzo direttamente collegato, tramite due rampe di scale esterne con la strada pubblica (v. foto 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 del doc. 3.3); ingresso di mq 11,85 circa utilizzato come cucina se si tiene conto delle due pareti attualmente attrezzate per tale destinazione (foto 10, 11, 12 del doc. 3.3); piccolo collegamento tra ingresso e il successivo vano indicato come cucina nelle planimetrie di riferimento (v. foto 13, 18 del doc. 3.3); vano indicato come cucina nel doc. 3.2 di circa mq 13,50 (v. foto 14, 15, 16, 17, 18 del doc. 3.3) dotato di finestra a sud che offre scorcio panoramico visibile nelle foto 41, 42 del doc. 3.3; vano disimpegno con portafinestra (v. foto 19, 20, 21, 22, 27); tale portafinestra conduce nella stretta intercapedine a cielo aperto (v. foto 23, 24, 25, 26 sempre del doc. 3.3 - in particolare si segnala che, come raffigurato nella foto 24, la parte terminale di tubazione di scarico probabilmente di generatore di calore di non meglio precisata utenza, sfocia all'interno dell'intercapedine che risulta coperta in quella zona); bagno di circa mq 4,00 oltre nicchia con finestrino prospiciente l'intercapedine verso nord (foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36); camera matrimoniale di mq 13,30 circa, oltre nicchia e ulteriore piccolo spazio antistante la porta della camera stessa (v. foto 37, 38, 39, 40 del doc. 3.3 - la finestra di tale camera affaccia verso sud con scorcio panoramico analogo a quello raffigurato nelle foto 41 e 42 de quibus). Per quanto riguarda l'appartamento di cui al Lotto 3 in esame, non risultano locali già di pertinenza tipo cantine, box, posti auto, ecc. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile varia da circa m 2,80 con riferimento a ingresso, cucina e camera verso sud a m 2,40 negli ambienti retrostanti. La zona ove è ubicato l'immobile abitativo in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a</p>		

	“unità abitative aggregate con accessi indipendenti” senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Si rileva che le facciate del corpo di fabbrica più a est facente parte del medesimo edificio civ. 11 r di Via Alla Scuola di Agricoltura non sono totalmente ultimate (v. foto 1 del doc. 3.3 e foto 1 del doc. 1.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.500,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Alla Scuola di Agricoltura 11r, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 163, Sub. 21, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	106,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile di cui al Lotto 4 (sub. 21) al suo interno risulta non ancora ultimato nelle finiture e neppure per quanto riguarda gli impianti; si evidenzia solo che i tre infissi esterni (tutte portefinestre) in PVC con doppi vetri e persiane in alluminio risultano in buono stato.		
Descrizione:	<p>Subalterno 21. L'edificio condominiale, di cui gli immobili oggetto di perizia e suddivisi in altrettanti 4 lotti fanno parte (subalterni 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 21 e 22 della sezione SI, foglio 7, particella 163, oltre agli altri beni comuni non censibili, identificati con subalterni 25, 27, 26, 24 e 23 che rimangono di proprietà condominiale indivisa), pur definito nella sua volumetria circoscritta dai muri perimetrali e dalla copertura, non risulta ancora ultimato in tutte le sue parti, come si vedrà nel dettaglio con la descrizione di ciascuno dei subalterni oggetto di procedura. Il doc. 1 allegato (elaborato planimetrico con indicazione di ciascun subalterno e beni comuni non censibili come attualmente definiti) mostra l'ubicazione, entro il compendio immobiliare, del subalterno 21 (Lotto 4), che si andrà a descrivere qui di seguito. Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito al piano terra con ampio terrazzo al piano e ubicato nella parte di fabbricato più a est visibile nella foto 1 del doc. 4.3, in Via Alla Scuola di Agricoltura civ. 11 r, quartiere di Sant'Ilario (compreso nel Municipio IX Levante) in Genova e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana SI, foglio 7, particella 163, subalterno 21, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 4.1). Il bene di cui al presente Lotto 4 (posto al piano terra - v. relativa planimetria catastale di cui al doc. 4.2) è raggiungibile, come detto, dalla omonima strada pubblica (chiusa verso levante) Via Alla Scuola di Agricoltura, a doppio senso di marcia veicolare, che nasce dall'incrocio tra Via Sant'Ilario (presso l'omonima chiesa) e Via Dei Marsano e finisce presso l'edificio che ospita l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Bernardo Marsano". Il quartiere di Sant'Ilario, confinante con quello di Nervi, si sviluppa sul versante meridionale del Monte Giugo (m 485 slm) fino ad arrivare alla cd. Passeggiata di Nervi verso mare, attraversando Via Donato Somma, che unisce le arterie principali di collegamento di Corso Europa verso ovest e Via Aurelia verso est, dalle quali è possibile raggiungere un rilevante numero di negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 500 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova-Nervi è raggiungibile in circa una quindicina di minuti di autobus (Km 4,4), mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova-Nervi dista circa Km 6. Tale appartamento (Lotto 4 relativo al sub. 21) non è ultimato in tutte le sue parti. Mancano infatti: pavimenti, rivestimenti di bagni e cucina, sanitari, porte interne; le finiture di intonaci e tinteggiatura su soffitti e pareti non sono ultimate, così come anche gli impianti elettrico e di riscaldamento. Il tutto come visibile dal materiale fotografico allegato sub doc. 4.3. Con riferimento alla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 4.2, l'appartamento sub. 21 è composto da: terrazzo di circa mq 15 a cui si accede salendo 5 scalini di scala comune esterna rivestita in ardesia (foto 2 del doc. 4.3) e altri 2 scalini posti trasversalmente rispetto alla rampa precedente (v. foto 3); tale terrazzo, ben recintato lungo il suo perimetro come visibile nelle foto 4, 5 e 6 del doc. 4.3, immette all'interno di un ampio vano dell'immobile, attraversando una delle due portefinestre che ivi affacciano (foto 6), la cui plurima destinazione (ingresso, soggiorno, angolo cottura) viene circoscritta in circa mq 27 (v. foto 7, 8, 9, 10 e 11); uno spazio disimpegno di circa mq 5 con nicchia tecnica (v. foto 12 e 17) che immette verso nord in altro ampio vano con nicchia (v. foto 13, 14, 15 e 16 del doc. 4.3) la cui destinazione non viene indicata</p>		

	<p>in planimetria; la portafinestra di tale vano consente l'accesso nell'intercapedine larga circa cm 50-60; dal disimpegno di cui alla foto 18 si entra sia nel ripostiglio (foto 19 e 20), che in un localino a uso lavanderia (foto 21 e 22 sempre del doc. 4.3) che ancora nel bagno di mq 10 circa (v. foto 23, 24, 25, 26, 27 e 28 del doc. 4.3). Tale bagno è privo di aperture e il ricambio di aria all'interno dovrà essere assicurato da ventilazione forzata. Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 4 in esame, non risultano locali di pertinenza tipo cantine, box, ecc. L'altezza da sottofondo del pavimento a soffitto dei vani dell'immobile è di circa m. 2,85 tenendo conto della presenza di controsoffitto in cartongesso in tutti i vani. La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-bassa densità abitativa e la tipologia edilizia è assimilabile a "unità abitative aggregate con accessi indipendenti" senza impianto ascensore. La struttura muraria conserva l'originaria muratura in pietra del preesistente edificio ante 1942 destinato a ristorante, a cui sono state aggiunte pareti divisorie in laterizio e/o in cemento armato, frutto della trasformazione del fabbricato in abitazioni. Come già detto, le facciate dell'edificio non sono totalmente ultimate (v. foto 1 di cui al doc. 4.3), mentre le coperture che interessano l'intero stabile (in parte a terrazzi privati e in parte a falde rivestite di ardesia) sono visibili nell'immagine satellitare di cui al doc. 2.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/02/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12455
N° raccolta: 4309
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 05/02/2020
Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518
Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020
N° repertorio: 6536
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 21/05/2024
Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12455
N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020
Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518
Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020
N° repertorio: 6536
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024
Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12455
N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020
Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518
Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R,
PIANO S1**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R,
PIANO S1**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/02/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Not. Giuseppe Castellana
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12455
N° raccolta: 4309
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 05/02/2020
Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518
Quota: 1/1
Importo: € 50.262,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.131,46
Data: 04/02/2020
N° repertorio: 6536
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 21/05/2024
Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R,
PIANO S1**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALLA SCUOLA DI AGRICOLTURA 11R, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/02/2010

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 862

Quota: 1/1

Importo: € 8.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Not. Giuseppe Castellana

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12455

N° raccolta: 4309

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 05/02/2020

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

Importo: € 50.262,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.131,46

Data: 04/02/2020

N° repertorio: 6536

N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/05/2024

Reg. gen. 16858 - Reg. part. 13332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura