

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gazzolo Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	19
Regolarità edilizia	19
Lotto 3.....	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22



Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	24
Stato conservativo	25
Parti Comuni	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Regolarità edilizia	28
Lotto 4	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	32
Stato conservativo	33
Parti Comuni	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	34
Regolarità edilizia	35
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	38
Lotto 4	39
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	42
Lotto 4	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.	44
Lotto 1	44



ASTE GIUDIZIARIE® Lotto 2	ASTE GIUDIZIARIE®	44
ASTE GIUDIZIARIE® Lotto 3	ASTE GIUDIZIARIE®	45
ASTE GIUDIZIARIE® Lotto 4	ASTE GIUDIZIARIE®	45



All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Gazzolo Luigi, con studio in Galleria Corso Garibaldi, 21 INT 4 - 16043 - Chiavari (GE), email gazzololuigi@libero.it, PEC luigi.gazzolo@geopec.it, Tel. 0185320954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 2, piano 1-(III f.terra) (Coord. Geografiche: 44.51884116429532, 9.158662704139516)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 1, piano T (II fuori terra) (Coord. Geografiche: 44.51884116429532, 9.158662704139516)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Torriglia (GE) - Via Provvidenza, interno 22, piano strada (Coord. Geografiche: 44.51884116429532, 9.158662704139516)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , piano 2 (IV f.terra) (Coord. Geografiche: 44.51884116429532, 9.158662704139516)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 2, piano 1-(III f.terra)

DESCRIZIONE

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Secondo quanto previsto dall'art. 567 il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

E' in atti la certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis **** , notaio in Palermo iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese che riporta provenienze e formalità del ventennio alla data del 21-06-24.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'esecutato, la quota di 1/4 di piena proprietà per successione in morte di **** Omissis **** nata il 04.02.1934 a Genova deceduta il 19-11-2018 registrata il 19-04-2019 al n. rep 92972/88888 Genova 1 , trascritta il 24-04-2019 ai n. 13381/10105 devoluta per legge al figlio. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 06-11-23 ai n. 37309/29517 da parte dell'esecutato nascente da atto Notaio **** Omissis **** di Genova del 29-04-19.

La quota di 1/2 di piena proprietà è pervenuta per successione di **** Omissis **** nata il 19.03.1926 negli Stati Uniti d'America deceduta il 12.01.2009 registrata il 30.10.2009 al numero di repertorio 30/468 ufficio del registro di Genova 3, trascritta il 15.01.2010 ai n. 1399/1060 devoluta per legge al nipote con accettazione tacita di eredità trascritta in data 05.10.2015 ai n. 25067/18626 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15. Risulta trascritta in data 06.11.23 ai n. 37308/29516 accettazione tacita di eredità atto notaio **** Omissis **** del 01.10.2015.

La restante quota di 1/4 di piena proprietà per successione di **** Omissis **** nato il 07.09.1927 negli Stati Uniti d'America, deceduto il 26.06.1989 registrata il 08.07.1991 al n. di repertorio 15/5323 Ufficio Successioni di Genova, trascritta il 12.12.1992 ai n. 30945/22513 devoluta per legge al figlio e al coniuge, con accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.11.2023 ai n. 37307/29515 atto notaio **** Omissis **** sede Genova del 26.07.2010.

CONFINI

L'appartamento sito al piano terzo fuori terra (primo catastale) confina a sud con sottostante Via N.S. della Provvidenza, a ovest con sottostante via privata Cacciatori, a nord con sottostante area cortilizia int.1 stessa ditta e vano scala di accesso al sottotetto, a est con immobile altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	0,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, un appartamento posto al terzo piano fuori terra(secondo) di una piccola palazzina costituita da piano strada, primo,secondo e sottotetto è composto da ingresso "alla genovese" da cui si accede a ponente a un piccolo servizio igienico e a una stanza prospiciente via privata Cacciatori , dalla parte opposta ad altra stanza prospettante su sottostante corte stessa ditta e frontalmente ad un disimpegno che conduce ad altre tre stanze

prospettanti sulla sottostante via pubblica N.S. della Provvidenza.

Precisazione: catastalmente tale unità immobiliare è identificata come pianta piano primo , per lo scrivente è meglio identificabile come terzo piano fuori terra con riferimento allo spiccatto dalla strada pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati di classamento dell'immobile sono i seguenti;

dal 22/05/1986 al 22/05/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 12

Rendita: Lire 897

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Partita: 251

dal 22/05/1986 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 16

Rendita: Lire 897

Categoria A/3 , Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Partita: 1000717

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 16

Rendita: Lire 1.430.000

Categoria A/3 , Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Partita: 1000717

dal 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 16

Rendita: Euro 520,33

Rendita: Lire 1.007.500

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Partita: 1000717

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	450	16		A3	4	6,5	123 mq	520,33 €	2	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale come consistenza superficiale e distribuzione interna. Si fa rilevare che nel vano ingresso -salone alla genovese è stata realizzata una bussola frontistante il portoncino d'ingresso. Trattasi di struttura lignea facilmente amovibile ed ininfluenza nella consistenza dell'unità immobiliare. Il muro perimetrale lato ovest del servizio igienico risulta di maggior spessore rispetto a quello catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre. I pavimenti sono datati, se non addirittura quelli originari, le pareti presentano tinteggiature vetuste con alonature di muffa verosimilmente da condensa (ponti termici) i serramenti esterni sono anche essi vetusti, in legno massello e vetro singolo, come coeve sono presumibilmente le porte interne. Gli impianti sono datati, assente l'impianto di riscaldamento, ad eccezione di un unico elemento riscaldante, termoconvettore, nel locale di ingresso e della stufa nella cucina. L'unico locale che appare di più recente fattura è il bagno, seppur datato, nel quale è presente anche il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

Le parti comune sono quelle individuate secondo art .1118 del Codice Civile quali tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio , le fondazioni, i muri maestri , i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari , le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili laddove non di proprietà e le facciate oltre a le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

L'area cortilizia situata a nord dell'edificio, in parte pavimentata ed in parte ad aiuola (catastalmente accorpata all'unità immobiliare stessa ditta int.1) costituisce unico accesso pedonale da via privata Cacciatori per i subalterni 16,17 e 11 e risulta (sic dicitur) gravata da servitù di passo per la proprietà di altra ditta sita a levante del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di una palazzina costituita da piano terra o strada, primo, secondo e sottotetto edificata fine 800/primi 900 (le unità immobiliari che la compongono venivano infatti già rappresentate nelle planimetrie catastali di impianto). Non è possibile una datazione certa in quanto neanche presso l'ufficio edilizia privata del comune di Torriglia è stata rinvenuta o fornita alcuna documentazione se non quella catastale (così come riferito dall'Ufficio tecnico). E' una palazzina pluripiano, su un lato in aderenza ad un'altra, con struttura verticale in muratura di pietrame, solai presumibilmente in laterizio, copertura con struttura in legno e manto in tegole alla marsigliese. Non vi è ascensore e le due unità abitative ed il locale sottotetto di proprietà dell'esecutato, hanno accesso indipendente dal retro tramite scalinata di via privata Cacciatori quindi dal cancello della corte di proprietà esclusiva. Non vi sono locali pertinenziali e non è costituito condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/01/2000
- Scadenza contratto: 31/12/2003

Canoni di locazione

Canone mensile: € 387,84

L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** con contratto sottoscritto in data 31-12-1999 da **** Omissis ****, comproprietaria e dalla conduttrice, con validità dal 1 gennaio 2000 e scadenza il 31-12-2003 con rinnovo di quattro anni in quattro. Il primo contratto è stato registrato all'ufficio Registro Atti civili Genova al n. 449 in data 07-01-2000.

Il canone mensile era fissato in 750.000 lire (9.000.000 lire annui) pari ad euro 387,84.

Non è dato sapere se il canone alla data odierna ha o meno rivalutazioni alcune.

Il contratto di locazione per l'Agenzia delle Entrate formalmente interpellata risulta fermo al 31.12.2003 non essendo mai stato prorogato e si rende necessario procedere all'attualizzazione dello stesso (prot. n. 276761 del 12.11.24)

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile, appartamento subalterno 16 derivante dal frazionamento catastale del sub. 12, ha la seguente provenienza:

all'esecutato, la quota di 1/4 di piena proprietà per successione in morte di **** Omissis **** nata il 04.02.1934 a Genova deceduta il 19-11-2018 registrata il 19-04-2019 al n. rep 92972/88888 Genova 1, trascritta il 24-04-2019 ai n. 13381/10105 devoluta per legge al figlio. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 06-11-23 ai n. 37309/29517 da parte dell'esecutato nascente da atto Notaio **** Omissis **** di Genova del 29-04-19.

La quota di 1/2 di piena proprietà è pervenuta per successione di **** Omissis **** nata il 19.03.1926 negli Stati Uniti d'America deceduta il 12.01.2009 registrata il 30.10.2009 al numero di repertorio 30/468 ufficio del registro di Genova 3, trascritta il 15.01.2010 ai n. 1399/1060 devoluta per legge al nipote con accettazione tacita di eredità trascritta in data 05.10.2015 ai n. 25067/18626 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15. Risulta trascritta in data 06.11.23 ai n. 37308/29516 accettazione tacita di eredità atto notaio **** Omissis **** del 01.10.2015.

La restante quota di 1/4 di piena proprietà per successione di **** Omissis **** nato il 07.09.1927 negli Stati Uniti d'America, deceduto il 26.06.1989 registrata il 08.07.1991 al n. di repertorio 15/5323 Ufficio Successioni di Genova, trascritta il 12.12.1992 ai n. 30945/22513 devoluta per legge al figlio e al coniuge, con accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.11.2023 ai n. 37307/29515 atto notaio **** Omissis **** sede Genova del 26.07.2010.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile esistono le seguenti formalità, come da allegato, che di seguito sono riportate:

TRASCRIZIONE del 15/01/2010 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1399
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/468 del 30/10/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 05/10/2015 - Registro Particolare 18626 Registro Generale 25067
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 4886/3747 del 01/10/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 24/04/2019 - Registro Particolare 10105 Registro Generale 13381
Pubblico ufficiale GENOVA 1 Repertorio 92972/88888 del 19/04/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 29516 Registro Generale 37308
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 4886 del 01/10/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 29517 Registro Generale 37309
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 25859 del 29/04/2019



ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 16623 Registro Generale 21073

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Repertorio 5426 del 28/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate con regolare richiesta di accesso agli atti dell'edilizia privata del Comune di Torriglia il funzionario preposto non ha riscontrato alcuna pratica edilizia presentata pertanto, come riferito dallo stesso, poichè l'immobile risultava già accatastato dall'impianto, lo stato autorizzato deve fare riferimento alla planimetria catastale degli anni 39-40 data di attivazione del NCEU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto alla planimetria del 1939 sussistono difformità; il locale cucina attuale è stato creato dalla fusione con il disimpegno ed il servizio igienico non più esistenti rappresentati nella planimetria originaria, presumibilmente a seguito del rifacimento successivo del servizio igienico nella porzione nord dell'immobile. E' necessaria una sanatoria edilizia. Essendo inoltre state apportate modifiche all'unità immobiliare ed essendo cambiati i requisiti igienico sanitari si ravvede la necessità dell'ottenimento del certificato di agibilità per il quale produrre la documentazione di legge tra cui certificazioni impianti, idoneità statica, regolare allaccio alla fognatura. Si stima una spesa di circa 10.000,00-15.000,00 euro per gli adeguamenti e le pratiche edilizie.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 1, piano T (II fuori terra)

DESCRIZIONE

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti, minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Secondo quanto previsto dall'art. 567 il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

E' in atti la certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis **** , notaio in Palermo iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese che riporta provenienze e formalità del ventennio alla data del 21-06-24

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'esecutato la quota di piena proprietà è pervenuta per successione di **** Omissis **** nata il 19.03.1926 negli Stati Uniti d'America deceduta il 12.01.2009 registrata il 30.10.2009 al numero di repertorio 30/468 ufficio del registro di Genova 3, trascritta il 15.01.2010 ai n. 1399/1060 devoluta per legge al nipote con accettazione tacita di eredità trascritta in data 05.10.2015 ai n. 25067/18626 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.11.2023 ai n. 37308/29516.

A **** Omissis **** per successione in morte di **** Omissis **** den. 20 vol.4213 ufficio successioni di Genova trascritta il 24.03.1983 ai n. 7446/5914 per cui non risulta accettazione di eredità .

CONFINI

L'appartamento sito al piano secondo fuori terra (terra catastale) confina a sud con immobile altra ditta, a ovest con sottostante via privata Cacciatori, a nord con area cortilizia accorpata all'unità immobiliare, a est con immobile altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	0,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, un appartamento posto al piano terra/primo fuori terra di una piccola palazzina costituita da 3 piani fuori terra oltre a sottotetto è composto da ingresso "alla genovese" da cui si accede al bagno a due stanze direttamente con questo comunicanti ed alla cucina. Un giardino/cortile è accorpato all'appartamento e gravato di servitù di passo per accedere ai piani soprastanti (interno 2 e sottotetto) , al momento della stessa ditta, e ad area cortilizia di immobile contiguo di altra ditta.

Sotto la scala di accesso all'appartamento posto al piano superiore vi è un piccolo ripostiglio sottoscala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Per l'immobile si riportano i seguenti dati di classamento:

dal 22/05/1986 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 11

Rendita: Lire 552

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,0 vani

Partita: 250

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 11

Rendita: Lire 880.000

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,0 vani

Partita: 1000715

dal 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 11

Rendita: Euro 320,20

Rendita: Lire 620.000

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,0 vani

Partita: 1000715

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	450	11		A3	4	4	73 mq	320,2 €	1	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale come consistenza superficiale e distribuzione interna. Si fa rilevare che nel vano ingresso -salone alla genovese è stata realizzata una bussola frontistante il portoncino d'ingresso. Trattasi di struttura lignea facilmente amovibile ed ininfluyente nella consistenza dell'unità immobiliare. Il muro perimetrale lato ovest della cucina risulta di maggior spessore rispetto a quello catastale. Anche la rappresentazione del giardino è difforme dallo stato dei luoghi.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione scadente. I pavimenti sono datati, se non addirittura quelli originari, i serramenti esterni sono anche essi vetusti, in legno e vetro singolo, come coeve sono presumibilmente le porte interne. Gli impianti sono datati e non a norma (mancanza di certificazioni di installatori), assente l'impianto di riscaldamento. Il servizio igienico non è adeguato agli attuali standard sia per quanto riguarda la dotazione sanitaria sia per quanto riguarda gli impianti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle individuate secondo art. 1118 del Codice Civile quali tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili laddove non di proprietà e le facciate oltre a le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

L'area cortilizia situata a nord dell'edificio, in parte pavimentata ed in parte ad aiuola (catastralmente accorpata alla presente unità immobiliare) costituisce unico accesso pedonale da via privata Cacciatori per i subalterni 16,17 e 11 e risulta (sic dicitur) gravata da servitù di passo per la proprietà di altra ditta sita a levante del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di una palazzina costituita da piano terra o strada, primo, secondo e sottotetto edificata fine 800/primi 900 (le unità immobiliari che la compongono venivano infatti già rappresentate nelle planimetrie catastali di impianto). Non è possibile una datazione certa in quanto neanche presso l'ufficio edilizia privata del comune di Torriglia è stata rinvenuta o fornita alcuna documentazione se non quella catastale (così come riferito dall'Ufficio tecnico). E' una palazzina pluripiano, su un lato in aderenza ad un'altra, con struttura verticale in muratura di pietrame, solai presumibilmente in laterizio, copertura con struttura in legno e manto in tegole alla marsigliese. Non vi è ascensore e le due unità abitative ed il locale sottotetto di proprietà dell'esecutato, hanno accesso indipendente dal retro tramite scalinata di via privata Cacciatori quindi dal cancello della corte di proprietà esclusiva. Non vi sono locali pertinenziali e non è costituito condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



L'immobile risulta a disposizione dell'esecutato ed occupato da mobili e masserizie di proprietà dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'esecutato la quota di piena proprietà è pervenuta per successione di **** Omissis **** nata il 19.03.1926 negli Stati Uniti d'America deceduta il 12.01.2009 registrata il 30.10.2009 al numero di repertorio 30/468 ufficio del registro di Genova 3, trascritta il 15.01.2010 ai n. 1399/1060 devoluta per legge al nipote con accettazione tacita di eredità trascritta in data 05.10.2015 ai n. 25067/18626 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.11.2023 ai n. 37308/29516.

A **** Omissis **** per successione in morte di **** Omissis **** den. 20 vol.4213 ufficio successioni di Genova trascritta il 24.03.1983 ai n. 7446/5914 per cui non risulta accettazione di eredità .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile esistono le seguenti formalità (che si riportano negli allegati):

TRASCRIZIONE del 15/01/2010 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1399
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/468 del 30/10/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 05/10/2015 - Registro Particolare 18626 Registro Generale 25067
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 4886/3747 del 01/10/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 29516 Registro Generale 37308
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 4886 del 01/10/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 16623 Registro Generale 21073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Repertorio 5426 del 28/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate con regolare richiesta di accesso agli atti dell'edilizia privata del Comune di Torriglia il funzionario preposto non ha riscontrato alcuna pratica edilizia presentata pertanto, come riferito dallo stesso, poichè l'immobile risultava già accatastato dall'impianto, lo stato autorizzato deve fare riferimento alla planimetria catastale degli anni 39-40 data di attivazione del NCEU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto alla planimetria catastale del 1939 sussistono difformità; il locale cucina attuale è più grande rispetto a quello rappresentato nella planimetria ed il servizio igienico attuale ha inglobato l'antibagno rappresentato nella planimetria originaria. E' quindi necessaria una sanatoria edilizia. Inoltre essendo state apportate modifiche all'unità immobiliare ed essendo cambiati i requisiti igienico sanitari si ravvede la necessità dell'ottenimento dell'agibilità per il quale produrre la documentazione di legge tra cui certificazioni impianti, idoneità statica, regolare allaccio alla fognatura. Si stima una spesa di circa 7.000,000 euro per gli adeguamenti e le pratiche edilizie.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Torriglia (GE) - Via Provvidenza, interno 22, piano strada

DESCRIZIONE

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti, minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Secondo quanto previsto dall'art. 567 il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

E' in atti la certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis **** , notaio in Palermo iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese che riporta provenienze e formalità del ventennio alla data del 21-06-24

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'esecutato la quota di 2/6 di piena proprietà per atto di compravendita del 16.12.2019 repertorio n. 26222/6662 atto notaio **** Omissis **** sede Genova trascritto il 03.01.2020 n. 122/85 da potere di **** Omissis **** nato il 10.06.1965 a Genova, **** Omissis **** nata il 08.06.1972 a Genova.

All'esecutato, la quota di 1/6 per successione in morte di **** Omissis **** deceduta il 19.11.2018 registrata il 19.04.2019 al n. rep 92972/88888 Genova 1 , trascritta il 24.04.2019 ai n. 13381/10105 devoluta per legge al figlio- Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 06.11.23 ai n. 37309/29517 da parte dell'esecutato nascente da atto Notaio **** Omissis **** di Genova del 29.04.19.

La quota di 1/3 di piena proprietà è pervenuta per successione di **** Omissis **** nata il 19.03.1926 negli Stati Uniti d'America deceduta il 12.01.2009 registrata il 30.10.2009 al numero di repertorio 30/468 ufficio del registro di Genova 3, trascritta il 15.01.2010 ai n. 1399/1060 devoluta per legge al nipote con accettazione tacita di eredità trascritta in data 05.10.2015 ai n. 25067/18626 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15 e accettazione tacita trascritta in data 06.11.2023 ai nn.37308/29516 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15.

All'esecutato e alla di lui madre per la quota di 1/6 ciascuno per successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 26.06.1989 registrata il 08.07.1991 al numero di rep.15/5323 ufficio successioni di Genova trascritta il 12.12.1992 ai n. 30945/22513, trascritta accettazione tacita di eredità in data 06.11.2023 ai n. 37397/29515 da parte degli eredi, esecutato e sua madre (coniuge del de cuius) , nascente da atto notaio **** Omissis **** sede Genova del 26.07.2010

CONFINI

Il locale ad uso commerciale di che trattasi confina a sud con Via N.s. della Provvidenza (strada pubblica), a est ed ovest con immobili altra ditta e a nord con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	47,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, unità immobiliare adibita ad uso commerciale , è configurato in due locali. Il locale che si affaccia sulla via pubblica, più spazioso , distinto all'attività commerciale vera e propria ed un retro. costituito da un

altro locale di dimensioni minori dove è stato ricavato un servizio igienico. Sempre sul retro si trova un piccolo volume, non vivibile, con altezza ridotta e senza alcuna caratteristica di finitura, già ad uso latrina alla data di impianto NCEU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati di classamento dell'immobile sono i seguenti:

dal 01/06/1981 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 3

Rendita: Lire 781

Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 42 m2

Partita: 250

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 3

Rendita: Lire 1.755.600

Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 42 m2

Partita: 1001973

dal 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 3

Rendita: Euro 635,55

Rendita: Lire 1.230.600

Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 42 m2

Partita: 1001973

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	59	450	3		C1	7		51 mq	635,55 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto non è rappresentato il servizio igienico presente nel retro del negozio. E' indicato quale "wc" l'angusto ed inabitabile locale posto contro terrapieno nella porzione nord dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto. I pavimenti sono datati, ma in discreto stato di presentazione, l'unico serramento esterno (vetrina) è recente ed in buono stato. Gli impianti dovrebbero essere revisionati. L'unico locale che appare di più recente fattura è il bagno, cieco , ricavato nel retro bottega con aspirazione forzata che è andato a sostituire quello indicato nella planimetria catastale del 39, del tutto inadeguato ed assimilabile ad una latrina, sito al lato opposto dell'ingresso all'unità immobiliare (nord). L'immobile ha una calderina a gas installata nell'anno 2005. La prima zona dell'unità immobiliare destinata al pubblico risulta controsoffittata ad una altezza inferiore a quella catastalmente indicata.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle individuate secondo art .1118 del Codice Civile quali tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio , le fondazioni, i muri maestri , i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari , le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili laddove non di proprietà e le facciate oltre a le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di una palazzina costituita da piano terra o strada, primo, secondo e sottotetto edificata fine 800/primi 900 (le unità immobiliari che la compongono venivano infatti già rappresentate nelle planimetrie catastali di impianto). Non è possibile una datazione certa in quanto neanche presso l'ufficio edilizia privata del comune di Torriglia è stata rinvenuta o fornita alcuna documentazione se non quella catastale (così come riferito dall'Ufficio tecnico). E' una palazzina pluripiano, su un lato in aderenza ad un'altra, con struttura verticale in muratura di pietrame, solai presumibilmente in laterizio, copertura con struttura in legno e manto in tegole alla marsigliese. Non vi è ascensore e le due unità abitative ed il locale sottotetto di proprietà dell'esecutato , hanno accesso indipendente dal retro tramite scalinata di via privata Cacciatori quindi dal cancello della corte di proprietà esclusiva . Non vi sono locali pertinenziali e non è costituito condominio.

Il locale commerciale dell'esecutato affaccia sulla strada principale ed insieme ad altri 2 locali di altra ditta costituisce il piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/01/1999
- Scadenza contratto: 31/12/2004

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto indica quale durata 6 anni con rinnovazione tacita per altri 6. Non risultano allo scrivente proroghe e/o rinnovi, nè comunicazione di subentro/cessione all'esecutato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 335,70

L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** con contratto di locazione ad uso esclusivo di negozio con durata di 6 anni e decorrenza dal 01.01.1999 e scadenza il 31.12.2004 con rinnovazione tacita per altri 6 anni. La prima registrazione del contratto è del 12.01.1999 al n. 1047, ufficio del Registro Atti civili Genova. Non sono state rinvenute proroghe di alcun tipo nè da richiesta all'agenzia delle entrate, nè da richiesta alle parti, conduttore e locatore.

Il canone di locazione indicato è quello riportato nel contratto di locazione, indicato in 7.800.000 lire annui pari a 650.000 lire mensili ora 335,70 euro. Non è dato sapere se alla data odierna il canone sia stato o meno rivalutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'esecutato la quota di 2/6 di piena proprietà per atto di compravendita del 16.12.2019 repertorio n. 26222/6662 atto notaio **** Omissis **** sede Genova trascritto il 03.01.2020 n. 122/85 da potere di **** Omissis **** nato il 10.06.1965 a Genova, **** Omissis **** nata il 08.06.1972 a Genova.

All'esecutato, la quota di 1/6 per successione in morte di **** Omissis **** deceduta il 19.11.2018 registrata il 19.04.2019 al n. rep 92972/88888 Genova 1 , trascritta il 24.04.2019 ai n. 13381/10105 devoluta per legge al figlio- Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 06.11.23 ai n. 37309/29517 da parte dell'esecutato nascente da atto Notaio **** Omissis **** di Genova del 29.04.19.

La quota di 1/3 di piena proprietà è pervenuta per successione di **** Omissis **** nata il 19.03.1926 negli Stati Uniti d'America deceduta il 12.01.2009 registrata il 30.10.2009 al numero di repertorio 30/468 ufficio del registro di Genova 3, trascritta il 15.01.2010 ai n. 1399/1060 devoluta per legge al nipote con accettazione tacita di eredità trascritta in data 05.10.2015 ai n. 25067/18626 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15 e accettazione tacita trascritta in data 06.11.2023 ai nn.37308/29516 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15.

All'esecutato e alla di lui madre per la quota di 1/6 ciascuno per successione in morte di **** Omissis ****, deceduto il 26.06.1989 registrata il 08.07.1991 al numero di rep.15/5323 ufficio successioni di Genova trascritta il 12.12.1992 ai n. 30945/22513, trascritta accettazione tacita di eredità in data 06.11.2023 ai n. 37397/29515 da parte degli eredi, esecutato e sua madre (coniuge del de cuius) , nascente da atto notaio **** Omissis **** sede Genova del 26.07.2010

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile esistono le seguenti formalità':

1. TRASCRIZIONE del 12/12/1992 - Registro Particolare 22513 Registro Generale 30945
Pubblico ufficiale UFFICIO SUCCESSIONI Repertorio 15/5323 del 08/07/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 15/01/2010 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1399
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/468 del 30/10/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 30/06/2011 - Registro Particolare 15528 Registro Generale 22362
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1868/9990 del 18/04/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 10/01/2013 - Registro Particolare 611 Registro Generale 766
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 14980/6231 del 20/06/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. TRASCRIZIONE del 05/10/2015 - Registro Particolare 18626 Registro Generale 25067
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 4886/3747 del 01/10/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6. TRASCRIZIONE del 24/04/2019 - Registro Particolare 10105 Registro Generale 13381
Pubblico ufficiale GENOVA 1 Repertorio 92972/88888 del 19/04/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 85 Registro Generale 122

Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 26222/6662 del 16/12/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

8. TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 29515 Registro Generale 37307
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 615 del 26/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

9. TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 29516 Registro Generale 37308
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 4886 del 01/10/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

10. TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 29517 Registro Generale 37309
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 25859 del 29/04/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

11. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 16623 Registro Generale 21073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Repertorio 5426 del 28/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate con regolare richiesta di accesso agli atti dell'edilizia privata del Comune di Torriglia il funzionario preposto non ha riscontrato alcuna pratica edilizia presentata pertanto, come riferito dallo stesso, poichè l'immobile risultava già accatastato dall'impianto, lo stato autorizzato deve fare riferimento alla planimetria catastale degli anni 39-40 data di attivazione del NCEU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto alla planimetria del 1939 sussistono difformità; il locale servizio igienico è stato realizzato successivamente alla rappresentazione della planimetria originaria. L'ufficio Edilizia privata non ha riscontrato alcuna pratica per la realizzazione dello stesso. E' quindi necessaria una sanatoria edilizia. Inoltre essendo state apportate modifiche all'unità immobiliare ed essendo cambiati i requisiti igienico sanitari si ravvede la necessità dell'ottenimento del certificato di agibilità per il quale produrre la documentazione di legge tra cui certificazioni impianti, idoneità statica, regolare allaccio alla fognatura. Si stima una spesa di circa 7.000,000 euro per gli adeguamenti e le pratiche edilizie.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , piano 2 (IV f.terra)

DESCRIZIONE

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti, minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Secondo quanto previsto dall'art. 567 il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

E' in atti la certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis **** , notaio in Palermo iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese che riporta provenienze e formalità del ventennio alla data del 21-06-24.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'esecutato, la quota di 1/4 di piena proprietà per successione in morte di **** Omissis **** nata il 04.02.1934 a Genova deceduta il 19-11-2018 registrata il 19-04-2019 al n. rep 92972/88888 Genova 1 , trascritta il 24-04-2019 ai n. 13381/10105 devoluta per legge al figlio. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 06-11-23 ai n. 37309/29517 da parte dell'esecutato nascente da atto Notaio **** Omissis **** di Genova del 29-04-19.

La quota di 1/2 di piena proprietà è pervenuta per successione di **** Omissis **** nata il 19.03.1926 negli Stati Uniti d'America deceduta il 12.01.2009 registrata il 30.10.2009 al numero di repertorio 30/468 ufficio del registro di Genova 3, trascritta il 15.01.2010 ai n. 1399/1060 devoluta per legge al nipote con accettazione tacita di eredità trascritta in data 05.10.2015 ai n. 25067/18626 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15. Risulta trascritta in data 06.11.23 ai n. 37308/29516 accettazione tacita di eredità atto notaio **** Omissis **** del 01.10.2015.

La restante quota di 1/4 di piena proprietà per successione di **** Omissis **** nato il 07.09.1927 negli Stati Uniti d'America, deceduto il 26.06.1989 registrata il 08.07.1991 al n. di repertorio 15/5323 Ufficio Successioni di Genova, trascritta il 12.12.1992 ai n. 30945/22513 devoluta per legge al figlio e al coniuge, con accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.11.2023 ai n. 37307/29515 atto notaio **** Omissis **** sede Genova del 26.07.2010.

CONFINI

L'immobile confina a sud con sottostante Via N.S. della Provvidenza, a ovest con sottostante via privata Cacciatori, a est con immobile altra ditta e a nord con sottostante corte annessa all'appartamento int 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	0,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è una mansarda/sottotetto con altezza variabile da un minimo di 70-80 cm ad un massimo di 3,10 m. E' diviso longitudinalmente in due parti ed ha lucernari e abbaini. La superficie considerata nella presente valutazione è quella ricompresa nell'ambito del sedime di altezza minima 1,50 m come consuetudine generalizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati di classamento dell'immobile sono i seguenti;

dal 22/05/1986 al 22/05/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 12

Rendita: Lire 897

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Partita: 251

dal 22/05/1986 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 17

Rendita: Lire 260

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 65 m2

Partita: 1000717

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 17

Rendita: Lire 273.000

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 65 m2

Partita: 1000717

dal 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di TORRIGLIA (L298) (GE)

Foglio 59 Particella 450 Subalterno 17

Rendita: Euro 97,35

Rendita: Lire 188.500

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 65 m2

Partita: 1000717

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	450	17		C2	1		65 mq	97,35 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'originario unico ampio locale è stato suddiviso in 2 porzioni con la realizzazione di una tramezza di lunghezza pari a metà luce dello sviluppo trasversale. Esistono 4 abbaini

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione scadente; senza alcun tipo di impianto, struttura lignea originaria (grande e piccola orditura con manto in tegole alla marsigliese a vista) , abbaini con tamponature precarie, pareti e pavimenti allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Le parti comune sono quelle individuate secondo art .1118 del Codice Civile quali tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio , le fondazioni, i muri maestri , i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari , le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili laddove non di proprietà e le facciate oltre a le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

L'area cortilizia situata a nord dell'edificio, in parte pavimentata ed in parte ad aiuola (catastalmente accorpata all'unità immobiliare stessa ditta int.1) costituisce unico accesso pedonale da via privata Cacciatori per i subalterni 16,17 e 11 e risulta (sic dicitur) gravata da servitù di passo per la proprietà di altra ditta sita a levante del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di una palazzina costituita da piano terra o strada, primo, secondo e sottotetto edificata fine 800/primi 900 (le unità immobiliari che la compongono venivano infatti già rappresentate nelle planimetrie catastali di impianto). Non è possibile una datazione certa in quanto neanche presso l'ufficio edilizia privata del comune di Torriglia è stata rinvenuta o fornita alcuna documentazione se non quella catastale (così come riferito dall'Ufficio tecnico). E' una palazzina pluripiano, su un lato in aderenza ad un'altra, con struttura verticale in muratura di pietrame, solai presumibilmente in laterizio, copertura con struttura in legno e manto in tegole alla marsigliese. Non vi è ascensore e le due unità abitative ed il locale sottotetto di proprietà dell'esecutato , hanno accesso indipendente dal retro tramite scalinata di via privata Cacciatori e quindi dal cancello della corte di proprietà esclusiva . Non vi sono locali pertinenziali e non è costituito condominio.



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

L'immobile risulta a disposizione dell'esecutato ed è utilizzato quale deposito/locale di sgombero di mobilia e masserizie, che hanno reso difficoltoso il rilievo metrico puntuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile, magazzino subalterno 17 derivante dal frazionamento catastale del sub. 12, ha la seguente provenienza:

All'esecutato, la quota di 1/4 di piena proprietà per successione in morte di **** Omissis **** nata il 04.02.1934 a Genova deceduta il 19-11-2018 registrata il 19-04-2019 al n. rep 92972/88888 Genova 1, trascritta il 24-04-2019 ai n. 13381/10105 devoluta per legge al figlio. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 06-11-23 ai n. 37309/29517 da parte dell'esecutato nascente da atto Notaio **** Omissis **** di Genova del 29-04-19.

La quota di 1/2 di piena proprietà è pervenuta per successione di **** Omissis **** nata il 19.03.1926 negli Stati Uniti d'America deceduta il 12.01.2009 registrata il 30.10.2009 al numero di repertorio 30/468 ufficio del registro di Genova 3, trascritta il 15.01.2010 ai n. 1399/1060 devoluta per legge al nipote con accettazione tacita di eredità trascritta in data 05.10.2015 ai n. 25067/18626 atto notaio **** Omissis **** di Genova del 01.10.15. Risulta trascritta in data 06.11.23 ai n. 37308/29516 accettazione tacita di eredità atto notaio **** Omissis **** del 01.10.2015.

La restante quota di 1/4 di piena proprietà per successione di **** Omissis **** nato il 07.09.1927 negli Stati Uniti d'America, deceduto il 26.06.1989 registrata il 08.07.1991 al n. di repertorio 15/5323 Ufficio Successioni di Genova, trascritta il 12.12.1992 ai n. 30945/22513 devoluta per legge al figlio e al coniuge, con accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.11.2023 ai n. 37307/29515 atto notaio **** Omissis **** sede Genova del 26.07.2010.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile esistono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 15/01/2010 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1399 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/468 del 30/10/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



2. TRASCRIZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 12066 Registro Generale 17701
Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE GENOVA 1 Repertorio 20/365 del 30/10/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 05/10/2015 - Registro Particolare 18626 Registro Generale 25067
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 4886/3747 del 01/10/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. TRASCRIZIONE del 24/04/2019 - Registro Particolare 10105 Registro Generale 13381
Pubblico ufficiale GENOVA 1 Repertorio 92972/88888 del 19/04/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 29516 Registro Generale 37308
Pubblico ufficiale PIERMARI ANDREA Repertorio 4886 del 01/10/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6. TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 29517 Registro Generale 37309
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 25859 del 29/04/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 16623 Registro Generale 21073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Repertorio 5426 del 28/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate con regolare richiesta di accesso agli atti dell'edilizia privata del Comune di Torriglia il funzionario preposto non ha riscontrato alcuna pratica edilizia presentata pertanto, come riferito dallo stesso, poichè l'immobile risultava già accatastato dall'impianto, lo stato autorizzato deve fare riferimento alla planimetria catastale degli anni 39-40 data di attivazione del NCEU.

Lo stato attuale dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale di impianto. Oltre alla mancata rappresentazione degli abbaini (non indicativa trattandosi di finestre non visibili in pianta) l'originario unico locale è stato diviso in 2 parti con la realizzazione di tramezza dimensionalmente interessante circa un mezzo della larghezza trasversale. Anche l'altezza media indicata non corrisponde a quella attuale. Si rende pertanto necessaria una sanatoria edilizia e si ritiene debba essere richiesta agibilità. Si presume una spesa complessiva per la regolarizzazione pari a 10.000 euro.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 2, piano 1-(III f.terra)

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 16, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 56.000,00

L'immobile ricade nella seguente zona Omi (anche se al confine con la zona B1 centrale)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: TORRIGLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

I valori della zona in oggetto per abitazioni di tipo economico quali quella oggetto di esecuzione , per stato conservativo normale sono compresi in un intervallo tra 475 €/mq e 710 €/mq.

Le quotazioni immobiliari OMI vengono calcolate in base ad ogni comune dopo aver individuato alcune zone omogenee. Ogni zona fa parte di una fascia che rappresenta la collocazione, centrale o periferica che sia, dell'edificio o del terreno. Viene poi individuata un ulteriore fascia corrispondente al valore minimo e a quello massimo. Questo è stabilito a seconda della destinazione d'uso.

In definitiva, il calcolo per stabilire quotazioni immobiliari OMI viene elaborato considerando:

edifici prevalenti nella zona considerata, di conseguenza l'immobile più frequente sul mercato circostante;

stato di conservazione più comune in parti limitrofe;

superficie commerciale.

Tali valori non possono essere applicati senza tenere conto di altre valutazioni ma forniscono quasi sempre una buona approssimazione del valore di mercato.

Per l'immobile in oggetto, considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche si ritiene congruo un valore di 575,00 €/mq, considerato lo stato di conservazione, piuttosto scadente e per contro la

posizione, centrale e con vista aperta su una delle piazze principali del paese.

Circa la valutazione appena espressa si deve considerare una decurtazione per regolarizzazione urbanistico-catastale pari a circa € 10.000,00 di costi professionali, sanzioni presunte e adeguamenti impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 2, piano 1-(III f.terra)	115,00 mq	575,00 €/mq	€ 66.125,00	100,00%	€ 56.000,00
				Valore di stima:	€ 56.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 1, piano T (II fuori terra)

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

L'immobile ricade nella seguente zona Omi (anche se al confine con la zona B1 centrale)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: TORRIGLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

I valori della zona in oggetto per abitazioni di tipo economico quali quella oggetto di esecuzione , per stato conservativo normale sono compresi in un intervallo tra 475 €/mq e 710 €/mq.

Le quotazioni immobiliari OMI vengono calcolate in base ad ogni comune dopo aver individuato alcune zone omogenee. Ogni zona fa parte di una fascia che rappresenta la collocazione, centrale o periferica che sia, dell'edificio o del terreno. Viene poi individuata un ulteriore fascia corrispondente al valore

minimo e a quello massimo. Questo è stabilito a seconda della destinazione d'uso.

In definitiva, il calcolo per stabilire quotazioni immobiliari OMI viene elaborato considerando:

edifici prevalenti nella zona considerata, di conseguenza l'immobile più frequente sul mercato circostante;

stato di conservazione più comune in parti limitrofe;

superficie commerciale.

Tali valori non possono essere applicati senza tenere conto di altre valutazioni ma forniscono quasi sempre una buona approssimazione del valore di mercato.

Per l'immobile in oggetto, considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche si ritiene congruo un valore di 550,00 €/mq, considerato lo stato di conservazione piuttosto scadente e per contro la posizione centrale con la presenza di uno spazio esterno e la metratura appetibile.

Circa la valutazione appena espressa si deve considerare una decurtazione per regolarizzazione urbanistico-catastale pari a circa € 7.000,00 di costi professionali, sanzioni presunte e adeguamenti impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 1, piano T (II fuori terra)	67,00 mq	550,00 €/mq	€ 36.850,00	100,00%	€ 30.000,00
Valore di stima:					€ 30.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Torriglia (GE) - Via Provvidenza, interno 22, piano strada
Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti, minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.000,00
L'immobile ricade nella seguente zona Omi (anche se al confine con la zona B1 centrale)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: TORRIGLIA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

I valori della zona in oggetto per le attività commerciali quali quella oggetto di esecuzione , per stato conservativo normale sono compresi in un intervallo tra 630 €/mq e 1150 €/mq.

Le quotazioni immobiliari OMI vengono calcolate in base ad ogni comune dopo aver individuato alcune zone omogenee. Ogni zona fa parte di una fascia che rappresenta la collocazione, centrale o periferica che sia, dell'edificio o del terreno. Viene poi individuata un ulteriore fascia corrispondente al valore minimo e a quello massimo. Questo è stabilito a seconda della destinazione d'uso.

In definitiva, il calcolo per stabilire quotazioni immobiliari OMI viene elaborato considerando:

edifici prevalenti nella zona considerata, di conseguenza l'immobile più frequente sul mercato circostante;
stato di conservazione più comune in parti limitrofe;
superficie commerciale.

Tali valori non possono essere applicati senza tenere conto di altre valutazioni ma forniscono quasi sempre una buona approssimazione del valore di mercato.

Per l'immobile in oggetto, considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche si ritiene congruo un valore di 775,00 €/mq, considerato lo stato di conservazione e per contro la posizione centrale . Circa la valutazione appena espressa si deve considerare una decurtazione per regolarizzazione urbanistico-catastale pari a circa € 7.000,00 di costi professionali, sanzioni presunte e adeguamenti impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Torriglia (GE) - Via Provvidenza, interno 22, piano strada	55,00 mq	775,00 €/mq	€ 42.625,00	100,00%	€ 35.000,00
				Valore di stima:	€ 35.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , piano 2 (IV f.terra)
Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto



della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti, minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 17, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

L'immobile ricade nella seguente zona Omi (anche se al confine con la zona B1 centrale)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: TORRIGLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

I valori della zona in oggetto per i magazzini quali quello oggetto di esecuzione, per stato conservativo normale sono compresi in un intervallo tra 370 €/mq e 510 €/mq.

Le quotazioni immobiliari OMI vengono calcolate in base ad ogni comune dopo aver individuato alcune zone omogenee. Ogni zona fa parte di una fascia che rappresenta la collocazione, centrale o periferica che sia, dell'edificio o del terreno. Viene poi individuata un'ulteriore fascia corrispondente al valore minimo e a quello massimo. Questo è stabilito a seconda della destinazione d'uso.

In definitiva, il calcolo per stabilire quotazioni immobiliari OMI viene elaborato considerando:

edifici prevalenti nella zona considerata, di conseguenza l'immobile più frequente sul mercato circostante;

stato di conservazione più comune in parti limitrofe;

superficie commerciale.

Tali valori non possono essere applicati senza tenere conto di altre valutazioni ma forniscono quasi sempre una buona approssimazione del valore di mercato.

Per l'immobile in oggetto, considerando lo stato di conservazione e la limitata accessibilità garantita solo pedonalmente su percorsi e scale comuni si ritiene congruo un valore di 370,00 €/mq, considerato ancora lo stato di conservazione piuttosto scadente. La superficie considerata è quella di altezza maggiore di 1,50 m come da consuetudine.

Circa la valutazione appena espressa si deve considerare una decurtazione per regolarizzazione urbanistico-catastale pari a € 10.000,00 di costi professionali e sanzioni presunte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2, piano 2 (IV f.terra)	68,00 mq	370,00 €/mq	€ 25.160,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 15.000,00



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.

Chiavari, li 04/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gazzolo Luigi



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 2, piano 1-(III f.terra)

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 16, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 1, piano T (II fuori terra)

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Torriglia (GE) - Via Provvidenza, interno 22, piano strada

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , piano 2 (IV f.terra)

Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugneto. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della



Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 17, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 2, piano 1-(III f.terra)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre. I pavimenti sono datati, se non addirittura quelli originari, le pareti presentano tinteggiature vetuste con alonature di muffa verosimilmente da condensa (ponti termici) i serramenti esterni sono anche essi vetusti, in legno massello e vetro singolo, come coeve sono presumibilmente le porte interne. Gli impianti sono datati, assente l'impianto di riscaldamento, ad eccezione di un unico elemento riscaldante, termoconvettore, nel locale di ingresso e della stufa nella cucina. L'unico locale che appare di più recente fattura è il bagno, seppur datato, nel quale è presente anche il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.		
Descrizione:	Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugno. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti, minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , interno 1, piano T (II fuori terra)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di conservazione scadente. I pavimenti sono datati, se non addirittura quelli originari, i serramenti esterni sono anche essi vetusti, in legno e vetro singolo, come coeve sono presumibilmente le porte interne. Gli impianti sono datati e non a norma (mancanza di certificazioni di installatori), assente l'impianto di riscaldamento . Il servizio igienico non è adeguato agli attuali standard sia per quanto riguarda la dotazione sanitaria sia per quanto riguarda gli impianti.		
Descrizione:	Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugno. In estate è		

	meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - Via Provvidenza, interno 22, piano strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto. I pavimenti sono datati, ma in discreto stato di presentazione, l'unico serramento esterno (vetrina) è recente ed in buono stato. Gli impianti dovrebbero essere revisionati. L'unico locale che appare di più recente fattura è il bagno, cieco , ricavato nel retro bottega con aspirazione forzata che è andato a sostituire quello indicato nella planimetria catastale del 39, del tutto inadeguato ed assimilabile ad una latrina, sito al lato opposto dell'ingresso all'unità immobiliare (nord). L'immobile ha una calderina a gas installata nell'anno 2005. La prima zona dell'unità immobiliare destinata al pubblico risulta controsoffittata ad una altezza inferiore a quella catastalmente indicata.		
Descrizione:	Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugno. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti,minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - Via Privata Cacciatori 2 , piano 2 (IV f.terra)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 450, Sub. 17, Categoria C2	Superficie	68,00 mq

Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di conservazione scadente; senza alcun tipo di impianto, struttura lignea originaria (grande e piccola orditura con manto in tegole alla marsigliese a vista) , abbaini con tamponature precarie, pareti e pavimenti allo stato grezzo.
Descrizione:	Il paese di Torriglia (comune a se' stante) si trova in una zona collinare, a circa 800 m s.l.m. ai piedi del monte Prelà, nello spartiacque tra il fiume Trebbia e lo Scrivia e il bacino del Lago del Brugno. In estate è meta di vacanza per molte famiglie della vicina Genova capoluogo e della vallata della Fontanabuona. Il fabbricato nel suo complesso composto da più unità immobiliari (di cui 4 oggetto della presente procedura) si affaccia sulla piazza della Chiesa di Sant'Onorato, in una zona centrale del piccolo borgo e vicina a tutti i servizi presenti, minimarket, bar, altre attività commerciali e ricettive. Oltre la strada verso valle esiste un parcheggio pubblico con stalli liberi e a pagamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

