

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borghi Pier Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , scala U, interno 3, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 32, piano TERRA	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 76, piano TERRA	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19



Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	32
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Riserve e particolarità da segnalare.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 400/2024 del R.G.E.	42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 123.000,00	42



ASTE GIUDIZIARIE	Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.360,00	ASTE GIUDIZIARIE	43
ASTE GIUDIZIARIE	Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 7.600,00	ASTE GIUDIZIARIE	44



Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaaa80d63bf



All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Arch. Borghi Pier Ugo, con studio in Via Curtatone, Civ 6 Int 5 - 16122 - Genova (GE), email pierugo.borghi@gmail.com, PEC pierugo.borghi@pec.it, Tel. 010882736, Fax 010 882736, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , scala U, interno 3, piano 3 (Coord. Geografiche: 44°26'33" N 8°58'31" E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 32, piano TERRA (Coord. Geografiche: 44°26'33" N 8°58'31" E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 76, piano TERRA (Coord. Geografiche: 44°26'33" N 8°58'31" E)

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VAL TREBBIA , SCALA U, INTERNO 3, PIANO 3

Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80;

Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte :

Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio.

Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circostrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari).

Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) .

Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio.

L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto



a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si è occupa di queste costruzioni prefabbricate . Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura.

Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggiali posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest);

L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VAL TREBBIA , INTERNO 32, PIANO TERRA

Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80;

Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte :

Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio.

Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circostrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari).

Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) .

Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio.

L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano

posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VAL TREBBIA , INTERNO 76, PIANO TERRA

Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80;

Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte :

Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio.

Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circoscrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari).

Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) .

Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio.

L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , scala U, interno 3, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente, avendo provveduto alla rituale verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., e nomina esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile. Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva in data 08/11/2024 assistito dal Signor Denicolo Roberto della SO.VE.MO. srl all'esecuzione del sopralluogo presso l'abitazione dell'esecutato sita in Sant'Eusebio al fine di verificare lo stato dei luoghi, rilevare le misure dei singoli vani, dei confini, e accertare lo stato manutentivo del bene medesimo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Abitazione su proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Abitazione su proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Lato Nord muri perimetrali su giardino di proprietà.
Lato Est muri divisorii con altra unità immobiliare
Lato Sud muri perimetrali su terrazzo piano non calpestabile e distacco .
Lato Ovest muri perimetrali su vano scale.
Sopra Altra unità immobiliare con accesso dallo stesso vano scale .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento di superficie commerciale pari a 99,00 mq (escluse aree scoperte), 113,00 mq (comprensivo delle aree scoperte) posto al terzo piano con ascensore, provvisto di una doppia esposizione verso il lato Sud-Est per il lato cottura con soggiorno e una camera e verso il lato nord-ovest per le altre due camere . Nella parte interna troviamo il bagno, il ripostiglio e l'ingresso .

Bene illuminato, soleggiato, in posizione tranquilla e aperta verso la vallata est l'immobile presenta un ingresso ed un piccolo corridoio che permette di accedere da una parte verso l'ambiente giorno composto da un unico vano soggiorno con lato cucina confinante con un vano utilizzato come camera. Entrambi gli ambienti hanno accesso al balcone dove sono collocati i due singoli motori dell'impianto di condizionamento marca LG modello E12EL.UA3 avente capacità di raffreddamento pari a 3500 W e di riscaldamento 3800 W entrambi composti da uno split LG modello E12EL.NSH collocato nel vano interno adiacente. Verso nord sono collocate le altre due camere, che si affacciano sul giardino retrostante pavimentato con lastre di arenaria e piante in vaso.

Completano l'immobile un vano dispensa, un bagno completo di doccia, lavabo, bidet e wc Le tubazioni di adduzione e scarico sono del tipo sottotraccia. La tipologia dei sanitari e delle rubinetterie è quella che possiamo definire "corrente".

La pavimentazione degli interni è in gres porcellanato.

Le tramezze interne sono in mattoni forati intonacati con malta cementizia alla genovese tinteggiate da colori vivaci (rosso) . Le porte sono di tipo semplice in tamburato tinteggiate in smalto color avorio.

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è dotato dell'interruttore differenziale magnetotermico, non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dell'impianto .

Completano la dotazione del bene la presenza dell' impianto citofonico, di quello televisivo e internet.

La planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 17/12/1988 a firma del geometra Volta Pierluigi, raffigura graficamente la situazione del piano terzo completa della unità immobiliare, con giardino ed il locale cantina avente accesso dal corridoio comune. Tale planimetria catastale è quella allegata all'atto di acquisto.

La planimetria catastale successiva, rettificata in data 07/11/2024 a firma del geom. Guaraglia Massimiliano evidenzia unicamente l'unità immobiliare senza la rappresentazione grafica del locale cantina posto al piano ma indica alcune modifiche agli spazi esterni del giardino con la costruzione di tre corpi scale in muratura



rivestita di piastrelle in gres simil cotto e due nuovi accessi pedonali verso la collina retrostante con posa di doppio cancello metallico posto sui lati nord-est e a ovest del giardino che a giudizio del tecnico che ha rettificato tale planimetria erano meritevoli di essere rappresentati a catasto e non si comprende per quali ragioni non abbia provveduto ad una pari comunicazione agli uffici dell' Edilizia Privata del Comune. Trattandosi comunque di opere che modificano lo stato dei luoghi.

CANTINA PLUS VALORE

Considerando che la cantina presenta una superficie netta di 7,60 mq ,(lorda di 8,30 mq) con una superficie convenzionale (coefficiente 0,20) di 1,66 mq e che rapportato al valore dato a mq all'unità immobiliare stessa di Euro/ mq 1.193,00 potrebbe quantificarsi in $1.193,00 \times 1,66 = \text{Euro } 1.980,38$

ONERI DI SPESA NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

1)Esecuzione di Nuovo Docfa catastale

con rappresentazione della cantina Oneri Professionali 500,00

Oneri catastali 70,00

2) Pratica professionale di regolarizzazione

dei nuovi accessi pedonali e modifiche

delle scale esterne eseguite nel giardino Oneri Professionali 1.200,00

Oneri comune scia 202,80

Euro 1.972,80

Quindi possiamo affermare che la maggiorazione del valore del bene immobiliare dell'appartamento dovuto alla quota cantina è del tutto equivalente alla spesa che l'acquirente dovrebbe sostenere per regolarizzare la presenza dei due nuovi accessi pedonali indicati specificatamente nel secondo catastale Saranno a carico del futuro acquirente i costi relativi alla regolarizzazione dei due cancelli pedonali e della esecuzione del catastale del locale cantina.

Sono comprese nel bene le quote di comproprietà pari a 1/59 delle aree e scoperte e e residue dalle costruzioni e dai posti auto assegnati oltre alla comproprietà in ragione sempre di 1/59 del locale adibito a sala riunioni posto al piano terra del civico 70

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1989 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 708 (15) , 715 (70), Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 VANI Superficie catastale 113 mq Rendita € 557,77 Piano 3
Dal 11/12/1989 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 2021 , Sub. 70,76, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 VANI Superficie catastale 113 mq Rendita € 557,77 Piano 3
Dal 27/03/2006 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 2021 , Sub. 70,76, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 557,77

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	42	2021	76	5	A3	4	6 VANI	113 mq	557,77 €	3	70

Corrispondenza catastale

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

Non sono riscontrate difformità catastali né urbanistiche. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria depositata al Nuovo Catasto Urbano del comune di Genova

PRECISAZIONI

La Superficie netta dell'unità immobiliare di tipologia economica A/3 posta al terzo piano è il risultato del rilievo eseguito dei vani complessivi (allegato 9) risulta essere 91 mq a pavimento per una superficie lorda pari a 99 mq mentre le aree scoperte sono formate dai due balconi posti a sud est di superficie pari a 12,50 mq ed un giardino piastrellato posto a nord ovest di 104,64 mq

PATTI

All'attualità non risulta al sottoscritto che siano in essere particolari patti di utilizzo del bene, anche in virtù del fatto che l'immobile è fruibile indipendentemente con accesso dal vano scala condominiale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si è occupa di queste costruzioni prefabbricate . Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della

sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura.

Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, in buone condizioni manutentive.

Sul balcone sono collocati i due singoli motori dell'impianto di condizionamento marca LG modello E12EL.UA3 avente capacità di raffreddamento pari a 3500 W e di riscaldamento 3800 W entrambi composti da uno split LG modello E12EL.NSH collocati nei vani interni. Al momento del sopralluogo non erano funzionanti.

L'impianto termoa autonomo presenta una caldaia con scarico a tetto presenta datata ma funzionante, i radiatori in alluminio di tipo standard in buone condizioni generali.

La pavimentazione dell'intero appartamento in gres porcellanato si presenta in buone condizioni come pure i rivestimenti ceramici del bagno e lato cottura.

I serramenti interni ed esterni in buone condizioni.

Il giardino esterno totalmente abbandonato presenta arredi e strutture lignee degradate.

PARTI COMUNI

La costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura.

Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggianti posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest);

L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù dirette e indirette sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si occupa di queste costruzioni di tipo prefabbricato. Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura.

Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. L'altezza interna è 2,70 m Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma

color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, tutto in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggiali posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest);

L'appartamento internamente risulta in uno stato discreto, i pavimenti ed i rivestimenti ancora in buone condizioni. così come i serramenti interni ed esterni.

Sul balcone sono collocati i due singoli motori dell'impianto di condizionamento marca LG modello E12EL.UA3 avente capacità di raffreddamento pari a 3500 W e di riscaldamento 3800 W entrambi composti da uno split LG modello E12EL.NSH collocato nel vano interno adiacente. Durante il sopralluogo tali macchine risultavano non funzionanti.

La caldaia interna modello RADIANT con scarico a tetto, senza libretto con potenza 26 KW pur essendo datata appare assolvere le proprie funzioni di riscaldamento degli ambienti (radiatori in alluminio) e la fornitura dell'acqua calda sanitaria

Il giardino retrostante appare trascurato ed abbandonato nelle strutture e negli arredi presenti.

La copertura dell'edificio non è stata verificata ma si suppone avendo presentato la pratica del Superbonus in data 28/11/2022 (n. 18894/2022) a firma del geom. Fabio Bruzzone al fine di ristrutturare completamente il fabbricato con opere di efficientamento energetico dei prospetti e il rifacimento delle coperture piane possano avere qualche problema

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1989 al 06/05/2006	**** Omissis ****	Assegnazione lotto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parlati	11/12/1989	12076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/09/1990 al 11/12/1989	**** Omissis ****	Costituzione diritto di proprietà'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		24/09/1990	3893	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2006 al 16/11/2024	**** Omissis ****	atto di acquisto immobile		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Piana Paola	27/03/2006	11093	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 29/03/2006
Reg. gen. 14860 - Reg. part. 3649
Importo: € 250.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca conc.amministrativa / Riscossione** derivante da Equitalia Servizi di Riscossione SpA
Iscritto a Genova il 09/12/2016
Reg. gen. 36902 - Reg. part. 6314

Quota: 1
Importo: € 67.495,84
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 33.747,92

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a GENOVA il 20/12/2011
Reg. gen. 40951 - Reg. part. 29218
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare pignoramento immobili**

Trascritto a Corte D'Appello Genova il 19/09/2024
Reg. gen. 31248 - Reg. part. 24634
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

5. Regolarità Urbanistica e Edilizia

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dai civici 72, 72E, 74, 74E di Via Val Trebbia è stato edificato su progetto edilizio numero 411 del 1982 (14/04/1983 Autorizzazione N. 471/1983 Coop Giovanni Gaggero)
Il decreto di abitabilità è il numero 262 del 05 03.1991. (vedi allegato 10).

Identificazione Topografica

Il fabbricato individuato dal civico 72 di Via Val Trebbia ricade nella tavola n. 96 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000.
(vedi allegato 10).

Identificazione Urbanistica

-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 38 (scala 1: 5.000) in ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR
Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti . (vedi allegato 10).

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Regolarità catastale e edilizia :

Nella analisi e verifica della regolarità edilizia dell'unità Immobiliare si è proceduto ad esaminare la seguente documentazione :

- La planimetria Catastale storica è quella depositata il 17/12/1988 (ALLEGATO 11) a firma del geom. Volta Pier Luigi, che non presenta discordanza con lo stato dei luoghi se non quella relativa alla presenza dei due accessi dall'area condominiale verso il giardino privato. La stessa viene aggiornata e depositata in data 29/06/2009 a firma del geom. Guaraglia Massimo (prot. GE0231854)
- Dalla consultazione delle pratiche relative al condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 e Legge 326/2003 non sono emerse consegne, né specifiche richieste.
- Dalla visualizzazione delle pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, presenti nel data-base del Comune non è emerso nulla in merito.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuta in data 25/01/2018 e raffrontandolo con la planimetria catastale a mani dello scrivente possiamo affermare che la stessa è regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio.

Rimane comunque da regolarizzare la presenza dei due accessi pedonali provvisti di cancello e l'aggiornamento della planimetria catastale del vano cantina.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese gestionali :

L'allegato 11 relativo al consuntivo gestionale annuale 2024 dell'unità immobiliare 3 del civico 72 evidenzia un totale di spesa ordinario di Euro 2.450,91 comprendendo la voce quota acqua a consumo stimata in Euro 353,19.

Si evidenzia un credito da parte della Amministrazione Condominiale per quote arretrate non pagate dal Signor**** Omissis **** al 31/12/2024 pari a Euro 20.642,70 (allegato 11)

Non sono previste nell'immediato futuro spese di tipo straordinario, pur avendo presentato la pratica del Superbonus in data 28/11/2022 (n. 18894/2022) a firma del geom. Fabio Bruzzone al fine di ristrutturare completamente il fabbricato con opere di efficientamento energetico dei prospetti e delle coperture piane. Tale richiesta non ha avuto seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 32, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente, avendo provveduto alla rituale verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., e nomina esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile.

Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva in data 08/11/2024 assistito dal Signor Denicolo Roberto della SO.VE.MO. srl all'esecuzione del sopralluogo presso l'abitazione dell'esecutato sita in Sant'Eusebio al fine di verificare lo stato dei luoghi, rilevare le misure dei singoli vani, dei confini, e accertare lo stato manutentivo del bene medesimo .

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Abitazione su proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Abitazione su proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Lato Nord Altro posto auto
 Lato Est Piazzale / manovra
 Lato Sud Altro posto auto
 Lato Ovest Muraglione Perimetrale



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Posto auto scoperto ubicato nel piazzale condominiale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1989 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 715, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 47,72 Piano terra
Dal 11/12/1989 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 2021, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 47,72 Piano terra
Dal 27/03/2006 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 2021, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 47,72 Piano terra



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	42	2021	32	5	C6	1	11 MQ	11 mq	47,72 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

Non sono riscontrate difformità catastali ne urbanistiche. Lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria depositata al Nuovo Catasto Urbano del comune di Genova

PRECISAZIONI

Nulla da precisare

PATTI

All'attualità non risulta al sottoscritto che siano in essere particolari patti di utilizzo del bene,

STATO CONSERVATIVO

IL piazzale è in buono stato, dotato di cancello comandato citofonicamente e da telecomando, risulta con illuminazione, asfalto in discrete condizioni

PARTI COMUNI

L'unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si è occupa di queste costruzioni prefabbricate. Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di



finitura.

Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggiosi posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest);

L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù dirette e indirette sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' unità Immobiliare in questione, è posta nel piazzale di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si occupa di queste costruzioni di tipo prefabbricato . Il piazzale carrabile è posto sul fronte sud/ovest Vi si accede tramite cancello carrabile con apertura comandata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero in uso all'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1989 al 06/05/2006	**** Omissis ****	Assegnazione lotto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parlati	11/12/1989	12076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1990 al 11/12/1989	**** Omissis ****	Costituzione diritto di proprieta'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/09/1990	3893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2006 al 16/11/2024	**** Omissis ****	atto di acquisto immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piana Paola	27/03/2006	11093	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 29/03/2006
Reg. gen. 14860 - Reg. part. 3649
Importo: € 250.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca conc.amministrativa / Riscossione** derivante da Equitalia Servizi di Riscossione SpA
Iscritto a Genova il 09/12/2016
Reg. gen. 36902 - Reg. part. 6314
Quota: 1
Importo: € 67.495,84
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 33.747,92

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a GENOVA il 20/12/2011
Reg. gen. 40951 - Reg. part. 29218
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare pignoramento immobili**
Trascritto a Corte D'Appello Genova il 19/09/2024
Reg. gen. 31248 - Reg. part. 24634
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA**5. Regolarità Urbanistica e Edilizia**

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dai civici 72, 72E, 74, 74E di Via Val Trebbia è stato edificato su progetto edilizio numero 411 del 1982 (14/04/1983 Autorizzazione N. 471/1983 Coop Giovanni Gaggero)
Il decreto di abitabilità è il numero 262 del 05 03.1991. (vedi allegato 10).

Identificazione Topografica

Il fabbricato individuato dal civico 72 di Via Val Trebbia ricade nella tavola n. 96 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000.
(vedi allegato 10).

Identificazione Urbanistica

-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 38 (scala 1: 5.000) in ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR



Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti. (vedi allegato 10).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Regolarità catastale e edilizia :

Nella analisi e verifica della regolarità edilizia dell'unità Immobiliare si è proceduto ad esaminare la seguente documentazione :

- La planimetria Catastale storica è quella depositata il 17/12/1988 (ALLEGATO 11) a firma del geom. Volta Pier Luigi, che non presenta discordanza con lo stato dei luoghi .
- Dalla consultazione delle pratiche relative al condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 e Legge 326/2003 non sono emerse consegne, ne specifiche richieste.
- Dalla visualizzazione delle pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, presenti nel data-base del Comune non è emerso nulla in merito.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuta in data 25/01/2018 e raffrontandolo con la planimetria catastale a mani dello scrivente possiamo affermare che la stessa è regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio.

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.

Spese gestionali :

L'allegato 11 relativo al consuntivo gestionale annuale 2024 dell'unità immobiliare 3 del civico 72 evidenzia un totale di spesa ordinario di Euro 2.450,91 comprendendo la voce quota acqua a consumo stimata in Euro 353,19.

Si evidenzia un credito da parte della Amministrazione Condominiale per quote arretrate non pagate dal Signor**** Omissis **** al 31/12/2024 pari a Euro 20.642,70 (allegato 11)

Non sono previste nell'immediato futuro spese di tipo straordinario, pur avendo presentato la pratica del Superbonus in data 28/11/2022 (n. 18894/2022) a firma del geom. Fabio Bruzzone al fine di ristrutturare completamente il fabbricato con opere di efficientamento energetico dei prospetti e delle coperture piane. Tale richiesta non ha avuto seguito.

Non mi è stato fornito il consuntivo inerente le spese del piazzale (enel, manutenzione cancello , pulizia) in quanto l'amministratore non è a conoscenza della situazione contabile in quanto non gli è ancora pervenuta dal precedente amministratore .

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 76, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente, avendo provveduto alla rituale verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., e nomina esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile.

Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva in data 08/11/2024 assistito dal Signor Denicolo Roberto della SO.VE.MO. srl all'esecuzione del sopralluogo presso l'abitazione dell'esecutato sita in Sant'Eusebio al fine di verificare lo stato dei luoghi, rilevare le misure dei singoli vani, dei confini, e accertare lo stato manutentivo del bene medesimo .

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Abitazione su proprietà superficiaria 1/1)

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



- **** Omissis **** (Abitazione su proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Lato Nord Area di manovra
 Lato Est Altro stallo veicolare
 Lato Sud Ringhiera delimitante lo spiazzo
 Lato Ovest Altro stallo veicolare. n. 66

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Posto auto scoperto ubicato nel piazzale condominiale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1989 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 715, Sub. 67, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 43,38 Piano terra
Dal 11/12/1989 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 2021, Sub. 67, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq



		Superficie catastale 10 mq Rendita € 43,38 Piano terra
Dal 27/03/2006 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 42, Part. 2021, Sub. 67, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 43,38 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	42	2021	67	5	C6	1	10 mq	10 mq	43,38 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

Non sono riscontrate difformità catastali ne urbanistiche. Lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria depositata al Nuovo Catasto Urbano del comune di Genova

PRECISAZIONI

Nulla da precisare

PATTI

All'attualità non risulta al sottoscritto che siano in essere particolari patti di utilizzo del bene, anche in virtù del fatto che l'immobile è fruibile indipendentemente con accesso dal vano scala condominiale.

STATO CONSERVATIVO

Il piazzale è in buono stato, dotato di cancello comandato citofonicamente e da telecomando, risulta con illuminazione, asfalto in discrete condizioni

PARTI COMUNI

L'unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si è occupata di queste costruzioni prefabbricate. Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura.

Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggiali posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest);

L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù dirette e indirette sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura.

Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. L'altezza interna è 2,70 m. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, tutto in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggiali posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest);

L'appartamento internamente risulta in uno stato discreto, i pavimenti ed i rivestimenti ancora in buone condizioni, così come i serramenti interni ed esterni.

Sul balcone sono collocati i due singoli motori dell'impianto di condizionamento marca LG modello E12EL.UA3 avente capacità di raffreddamento pari a 3500 W e di riscaldamento 3800 W entrambi composti da uno split LG modello E12EL.NSH collocato nel vano interno adiacente. Durante il sopralluogo tali macchine risultavano non funzionanti.

La caldaia interna modello RADIANT con scarico a tetto, senza libretto con potenza 26 KW pur essendo datata appare assolvere le proprie funzioni di riscaldamento degli ambienti (radiatori in alluminio) e la fornitura dell'acqua calda sanitaria



Il giardino retrostante appare trascurato ed abbandonato nelle strutture e negli arredi presenti.
 La copertura dell'edificio non è stata verificata ma si suppone avendo presentato la pratica del Superbonus in data 28/11/2022 (n. 18894/2022) a firma del geom. Fabio Bruzzone al fine di ristrutturare completamente il fabbricato con opere di efficientamento energetico dei prospetti e il rifacimento delle coperture piane possano avere qualche problema

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero in uso all'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1989 al 06/05/2006	**** Omissis ****	Assegnazione lotto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parlati	11/12/1989	12076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/09/1990 al 11/12/1989	**** Omissis ****	Costituzione diritto di proprietà'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/09/1990	3893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/03/2006 al	**** Omissis ****	atto di acquisto immobile			

16/11/2024	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Piana Paola	27/03/2006	11093	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 29/03/2006
Reg. gen. 14860 - Reg. part. 3649
Importo: € 250.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca conc.amministrativa / Riscossione** derivante da Equitalia Servizi di Ricossione SpA
Iscritto a Genova il 09/12/2016
Reg. gen. 36902 - Reg. part. 6314
Quota: 1
Importo: € 67.495,84
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 33.747,92

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a GENOVA il 20/12/2011
Reg. gen. 40951 - Reg. part. 29218
Quota: 1

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare pignoramento immobili**

Trascritto a Corte D'Appello Genova il 19/09/2024

Reg. gen. 31248 - Reg. part. 24634

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

5. Regolarità Urbanistica e Edilizia

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dai civici 72, 72E, 74, 74E di Via Val Trebbia è stato edificato su progetto edilizio numero 411 del 1982 (14/04/1983 Autorizzazione N. 471/1983 Coop Giovanni Gaggero)
Il decreto di abitabilità è il numero 262 del 05 03.1991. (vedi allegato 10).

Identificazione Topografica

Il fabbricato individuato dal civico 72 di Via Val Trebbia ricade nella tavola n. 96 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000.
(vedi allegato 10).

Identificazione Urbanistica

-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 38 (scala 1: 5.000) in ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR
Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti . (vedi allegato 10).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Regolarità catastale e edilizia :

Nella analisi e verifica della regolarità edilizia dell'unità Immobiliare si è proceduto ad esaminare la seguente documentazione :

- La planimetria Catastale storica è quella depositata il 17/12/1988 (ALLEGATO 11) a firma del geom. Volta Pier Luigi, che non presenta discordanza con lo stato dei luoghi.
- Dalla consultazione delle pratiche relative al condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 e Legge 326/2003 non sono emerse consegne, ne specifiche richieste.
- Dalla visualizzazione delle pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, presenti nel data-base del Comune non è emerso

ASTE GIUDIZIARIE®
nulla in merito.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuta in data 25/01/2018 e raffrontandolo con la planimetria catastale a mani dello scrivente possiamo affermare che la stessa è regolare sotto il profilo urbanistico – edilizio.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Spese gestionali :

L'allegato 11 relativo al consuntivo gestionale annuale 2024 dell'unità immobiliare 3 del civico 72 evidenzia un totale di spesa ordinario di Euro 2.450,91 comprendendo la voce quota acqua a consumo stimata in Euro 353,19.

Si evidenzia un credito da parte della Amministrazione Condominiale per quote arretrate non pagate dal Signor **** Omissis **** al 31/12/2024 pari a Euro 20.642,70 (allegato 11)

Non sono previste nell'immediato futuro spese di tipo straordinario, pur avendo presentato la pratica del Superbonus in data 28/11/2022 (n. 18894/2022) a firma del geom. Fabio Bruzzone al fine di ristrutturare completamente il fabbricato con opere di efficientamento energetico dei prospetti e delle coperture piane. Tale richiesta non ha avuto seguito.

Non mi e' stato fornito il consuntivo inerente le spese del piazzale (enel, manutenzione cancello, pulizia) in quanto l'amministratore non è a conoscenza della situazione contabile precedente in quanto non gli è ancora pervenuta la chiusura dei conti precedenti.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , scala U, interno 3, piano 3
Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circoscrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si è occupa di queste costruzioni prefabbricate . Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura. Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggiali posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest); L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 76, Zc. 5, Categoria A3, Graffato 70
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.809,00

Stime comparative dell'unità immobiliare applicate al fine di pervenire alla corretta stima immobiliare del bene in oggetto :

1) (stima immobiliare con valutazione a mq) La stima del bene immobiliare verrà effettuata a " valore venale ". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta sia dei valori di mercato della zona, riferite all' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, che pubblica semestralmente un listino dei valori a metro quadro per zona e per tipologia di vendita, (basati sulle 3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente) che dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tabelle OMI redatta dall'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metro-quadro per le abitazioni di tipo economico compreso tra i 940 e i 1.400 euro . (quotazione al 1° semestre 2024) (vedi allegato 15).

In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella fascia periferica con codice di zona D12, e microzona catastale n. 69 .

La caratteristica più saliente riscontrata e tenuta in debita considerazione soprattutto nell'analisi comparativa è quella relativa al piano di ubicazione dell'unità immobiliare e alla presenza o meno dell'ascensore.

Nella ricerca di mercato si sono verificati e comparati i valori di altri beni immobiliari mediante una ricerca effettuata con internet e la consultazione dei maggiori portali di commercializzazione di beni immobiliari (casa.it, attico.it, immobiliare .it) raffrontati nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di trovare il valore medio di mercato a metro quadrato del bene in esame.

In considerazione all'attuale flessione del mercato immobiliare e alla pesante situazione economica, viste l'analisi del bene immobiliare la propria collocazione e le valutazioni complessive sopra riportate si può ragionevolmente assegnare al bene un valore pari alla media del gap indicato ottenendo pertanto una quantificazione complessiva pari a :

superficie commerciale 113 valore a mq 1.100,00 Valutazione immobiliare Euro 124.300,00

2) (Metodo del Confronto di mercato Market Comparison Approach) con procedimento di stima secondo gli standard internazionali.

Le fasi principali del MCA sviluppato ha interessato le seguenti fasi:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato
- 2) Rilevazione dei dati immobiliari completi
- 3) Scelta delle caratteristiche immobiliari
- 4) Compilazione della tabella dei dati
- 5) Stima dei prezzi marginali
- 6) Redazione della tabella di valutazione
- 7) Sintesi valutativa con indicazione del prezzo a mq da applicare

Il compito iniziale è stato quello di cercare le contrattazioni relative ad immobili simili ricavate dai maggiori portali internet da cui si è potuto rilevare i dati immobiliari principali completate da un approfondimento telefonico per recepire le caratteristiche mancanti nell'inserzione apparsa sul web. Ricerca dei beni immobiliari comparativi

a- Appartamento via Val Trebbia 100 mq 5 locali 2 bagni piano 4 Euro 139.000,00

b- Appartamento via Val Trebbia 116 mq 5 locali 2 bagni piano 1 Euro 160.000,00

c- Appartamento via Val Trebbia 122 mq 4 locali 1 bagno piano 6 Euro 175.000,00

Il metodo del confronto di mercato con il sistema di stima prevede quindi la disamina di tutti quegli aggiustamenti sistematici dovuti alle differenti caratteristiche dei tre immobili presi a confronto e dell'immobile oggetto di stima

Nel nostro caso i 3 appartamenti sono ubicati nella stessa via ma in caseggiati diversi hanno valori di stato d'uso diversi a seconda delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

superficie commerciale 113 valore a mq 1.193,00 Valutazione immobiliare Euro 134.809,00
Stima "media" finale e Valore a base d'asta :

Preso atto dei valori precedentemente determinati sulla base di modalità di stima diverse (stima immobiliare con valore a mq, stima immobiliare con valutazione a vano, stima immobiliare con valore intrinseco, stima immobiliare con valutazione analitica,) si procede, per riscontrare il valore dell'immobile, alla esecuzione del valore medio di riferimento :

124.300,00 + 134.809,00 = 259.109,00 Valore medio Euro 129.554,50 RIDUZIONE DEL 5% (6.477,73)
pari a EURO 123.000,00
ALLEGATO 17

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Genova (GE) - via Val Trebbaia , scala U, interno 3, piano 3	113,00 mq	1.193,00 €/mq	€ 134.809,00	100,00%	€ 134.809,00
				Valore di stima:	€ 134.809,00

Valore di stima: € 123.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
INDICAZIONI PRESENTI NEL DECRETO DI NOMINA "APPLICHI COMUNQUE LA RIDUZIONE DEL 5% DEL PREZZO DETERMINATO PER ASSENZA DELLA GARANZIA VIZI .	5,00	€

Valore finale di stima: € 123.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 32, piano TERRA
Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circoscrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella

edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.800,00

Stima Posto Auto (ALLEGATO 17)

In considerazione alla propria localizzazione e agli ampi spazi presenti dedicati alla sosta veicolare, si evince che la richiesta di stalli auto sia limitata ed interessi unicamente i residenti. Le quotazioni Immobiliari delle tabelle OMI redatte dall'Agenzia delle Entrate indicano un valore di mercato a metro-quadrato per gli stalli all'aperto compreso tra i 1.000 e i 1.450 euro/mq . (quotazione al 1° semestre 2024) (vedi allegato 12), valutazione questa

che è confermata dalla inserzione presente nel portale immobiliare dove troviamo in vendita il posto auto adiacente al numero (sub) 67.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 32, piano TERRA	11,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 8.800,00
Valore di stima:					€ 8.800,00

Valore di stima: € 8.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
applicazione della riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione . Nota presente sul Decreto di nomina	5,00	€

Valore finale di stima: € 8.360,00

LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 76, piano TERRA

Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circostrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 67, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Stima Posto Auto (ALLEGATO 17)

In considerazione alla propria localizzazione e agli ampi spazi presenti dedicati alla sosta veicolare, si evince che la richiesta di stalli auto sia limitata ed interessi unicamente i residenti. Le quotazioni Immobiliari delle tabelle OMI redatte dall'Agenzia delle Entrate indicano un valore di mercato a metro-quadrato per gli stalli all'aperto compreso tra i 1.000 e i 1.450 euro/mq . (quotazione al 1° semestre 2024) (vedi allegato 12), valutazione questa che è confermata dalla inserzione presente nel portale immobiliare dove troviamo in vendita il posto auto adiacente al numero (sub) 67.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 76, piano TERRA	10,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 8.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applichi comunque la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione (nota indicata nel Decreto di Nomina)	5,00	€

Valore finale di stima: € 7.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NELL'ATTO DI ACQUISTO ORIGINARIO (ALLEGATO 18) RISULTA CHE ALL'APPARTAMENTO SEGNATO CON L'INTERNO 3 POSTO AL PIANO TERZO E' ANNESSA UNA CANTINA CON ACCESSO DALLA PORTA POSTA DI FRONTE E CONFINANTE CON GIARDINO SUL QUALE AFFACCIA, IL VANO SCALE CONDOMINIALE, IL VANO ASCENSORE E LA CANTINA N. 4 ANNESSA ALL'APPARTAMENTO 4.

TALE BENE, DAL SOTTOSCRITTO VERIFICATO NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO MISURA 1,52 X 5.00 E' DOTATO DI UNA PARETE FINESTRATA . NON AVENDO INSERITO TALE BENE NELLA PLANIMETRIA ORIGINARIA E NON AVENDO DEPOSITATO SUCCESSIVAMENTE LA PLANIMETRIA IL BENE PUR ESISTENDO E' RIMASTO SILENTE ED E' PRESENTE UNICAMENTE SULL'ATTO DI ACQUISTO.

LA CANTINA VIENE CONSIDERATA COMPRESA NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ABITATIVO (ALLEGATO N. 20)

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 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borghi Pier Ugo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura immobiliare sub 76 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura posto auto sub 32 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura posto auto sub 67 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria immobiliare sub 76 (Aggiornamento al 07/11/2024)

- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria posto auto sub 32 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria posto auto sub 67 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Caseggiato parte esterna (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Appartamento parte interna e posti auto (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Rilievo vani appartamento (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - Inquadramento urbanistico zona
- ✓ N° 11 Altri allegati - Bilancio condominiale e debito con amministrazione (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure ipotecarie nominative e per bene immobiliare (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Scheda Agibilità appartamento (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stima Comparativa appartamento sub 76 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Tabelle OMI valori immobili zona S. Eusebio (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stima comparativa posti auto sub 32 e 67 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - APE Certificazione energetica appartamento (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Atto acquisto immobile (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Attestazione art.173 bis (Aggiornamento al 18/12/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , scala U, interno 3, piano 3
Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circostrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si è occupa di queste costruzioni prefabbricate . Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura. Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggiali posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest); L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 76, Zc. 5, Categoria A3, Graffato 70

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: 5. Regolarità Urbanistica e Edilizia Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dai civici 72, 72E, 74, 74E di Via Val Trebbia è stato edificato su progetto edilizio numero 411 del 1982 (14/04/1983 Autorizzazione N. 471/1983 Coop Giovanni Gaggero) Il decreto di abitabilità è il numero 262 del 05 03.1991. (vedi allegato 10). Identificazione Topografica Il fabbricato individuato dal civico 72 di Via Val Trebbia ricade nella tavola n. 96 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000. (vedi allegato 10). Identificazione Urbanistica -Rispetto alla

cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 38 (scala 1: 5.000) in ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti. (vedi allegato 10).

Prezzo base d'asta: € 123.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 32, piano TERRA Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circostrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: 5. Regolarità Urbanistica e Edilizia Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dai civici 72, 72E, 74, 74E di Via Val Trebbia è stato edificato su progetto edilizio numero 411 del 1982 (14/04/1983 Autorizzazione N. 471/1983 Coop Giovanni Gaggero) Il decreto di abitabilità è il numero 262 del 05 03.1991. (vedi allegato 10). Identificazione Topografica Il fabbricato individuato dal civico 72 di Via Val Trebbia ricade nella tavola n. 96 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000. (vedi allegato 10).

Identificazione Urbanistica -Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 38 (scala 1: 5.000) in ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti. (vedi allegato 10).

Prezzo base d'asta: € 8.360,00

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 76, piano TERRA

Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circoscrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 67, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: 5. Regolarità Urbanistica e Edilizia Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dai civici 72, 72E, 74, 74E di Via Val Trebbia è stato edificato su progetto edilizio numero 411 del 1982 (14/04/1983 Autorizzazione N. 471/1983 Coop Giovanni Gaggero) Il decreto di abitabilità è il numero 262 del 05/03/1991. (vedi allegato 10).

Identificazione Topografica Il fabbricato individuato dal civico 72 di Via Val Trebbia ricade nella tavola n. 96 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000. (vedi allegato 10).

Identificazione Urbanistica -Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 38 (scala 1: 5.000) in ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti. (vedi allegato 10).

Prezzo base d'asta: € 7.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 400/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Val Trebbia , scala U, interno 3, piano 3		
Diritto reale:	Abitazione su proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 76, Zc. 5, Categoria A3, Graffato 70	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	<p>L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si è occupata di queste costruzioni prefabbricate . Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura. Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in struttura, in buone condizioni manutentive. Sul balcone sono collocati i due singoli motori dell'impianto di condizionamento marca LG modello E12EL.UA3 avente capacità di raffreddamento pari a 3500 W e di riscaldamento 3800 W entrambi composti da uno split LG modello E12EL.NSH collocati nei vani interni. Al momento del sopralluogo non erano funzionanti . L'impianto termoautonomo presenta una caldaia con scarico a tetto presenta datata ma funzionante, i radiatori in alluminio di tipo standard in buone condizioni generali. La pavimentazione dell'intero appartamento in gres porcellanato si presenta in buone condizioni come pure i rivestimenti ceramici del bagno e lato cottura. I serramenti interni ed esterni in buone condizioni. IL giardino esterno totalmente abbandonato presenta arredi e strutture lignee degradate.</p>		
Descrizione:	<p>Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circoscrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1983 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto acciaio-calcestruzzo che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo diretto a Genova dall'Ing. Giuseppe Borneto con la VE.CAM. azienda locale che si è occupata di queste costruzioni prefabbricate . Nel suo insieme, tale costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in c.a. in condizioni di scarsa manutenzione con un degrado generalizzato e affioramento dei ferri della sottostante armatura che rigonfiandosi a causa della ossidazione provoca dei distacchi del calcestruzzo di finitura. Trascurati appaiono pure le strutture metalliche di color azzurro dei balconi. Il vano scale completamente prefabbricato presenta le pedate e le alzate in rivestimento in bolli di gomma color nocciola, ringhiere di tamponamento e parapetto in</p>		

	struttura, in buone condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione longitudinale presenta un piano terra ad uso box con serrande metalliche, accessi distinti ai vani scale dei 5 civici distinti tutti dotati di ascensori e sei piani abitativi provvisti di poggioni posti sui due fronti opposti (sud-est e nord-ovest); L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.360,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 32, piano TERRA		
Diritto reale:	Abitazione su proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	IL piazzale è in buono stato, dotato di cancello comandato citofonicamente e da telecomando , risulta con illuminazione, asfalto in discrete condizioni		
Descrizione:	<p>Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circostrizione di Molassanà e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero in uso all'esecutato		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.600,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Val Trebbia , interno 76, piano TERRA		
Diritto reale:	Abitazione su proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2021, Sub. 67, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	IL piazzale è in buono stato, dotato di cancello comandato citofonicamente e da telecomando , risulta con illuminazione, asfalto in discrete condizioni		
Descrizione:	<p>Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Bavari, il bene ricade nell'area di competenza del IV° Municipio Valbisagno ed era parte del lotto 6° del Piano di Edilizia Economica Popolare di S. Eusebio sorto negli anni 80; Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina posta sul versante sinistro della Val Bisagno denominata Sant'Eusebio è raggiungibile salendo da piazza Bligny lungo la via Terpi, e via Mogadiscio. Storico quartiere Genovese , già frazione dell'antico comune di Bavari, venne dapprima accorpato alla Circonscrizione di Molassana e quindi nell'attuale ripartizione amministrativa comunale alla unità urbanistica del IV° Municipio Media Valbisagno. Sant' Eusebio sorge ad un'altitudine di 222 m s.l.m. sull'ampia sella tra il monte Montanasco (che separa la valletta del rio Mermi, affluente di sinistra del Bisagno, dal corso principale del torrente) e il monte Ratti sede di un presidio militare edificato nel 1830 dopo l'annessione della Liguria al Regno Sabauda. Il quartiere è composto da due differenti realtà, un nucleo storico posto nella parte alta con la chiesa parrocchiale fondata alla fine del XI dai monaci Benedettini dell'Abbazia di S. Siro di Struppa che conserva nella edificazione presente ancora la tipica atmosfera di borgo rurale e nella parte bassa uno sviluppo smisurato di alloggi di tipo popolare avvenuto negli anni 80 lungo le curve di livello della vallata con specifici Piani di Edilizia Economica Popolare voluti dalla Amministrazione comunale del tempo e attuati dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Utilizzando il mezzo pubblico la via Val Trebbia si può raggiungere da Brignole (capolinea) con la linee AMT 480 (Via Mogadiscio, Sant'Eusebio, Via Val Trebbia) con un tempo di percorrenza che si aggira sui 40-60 minuti e da piazzale Bligny con il 482 (Via Val trebbia, Sant'Eusebio, Via Mogadiscio) . Con il mezzo privato da Brignole si percorre la sponda sinistra del Bisagno sino a piazzale Bligny per poi salire da via Terpi/Mogadiscio con un tempo di percorrenza che si assesta sui 20-30 minuti buoni di viaggio. L'intera costruzione formata dai 5 civici "a seguire" è prospiciente a un piazzale su due livelli dove trovano posto diversi stalli auto assegnati alle proprietà e l'accesso è limitato da una cancellata con sbarra ad apertura controllata da citofono e da dispositivi automatici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero in uso all'esecutato		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®