

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lanero Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 439/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	10
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	13
Confini.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	14

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	14
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	20
Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	24
Precisazioni.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	24

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	25
Patti.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	25
Stato conservativo.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	27

Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	29
Stato di occupazione.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2.....	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	36

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2	37
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	39
Regolarità edilizia	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2	40
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	42
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2	42
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T.....	43
Stima / Formazione lotti.....	43
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto Unico	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 439/2023 del R.G.E.	50
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.238,00	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1.....	53
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2	53
Bene N° 3 - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1.....	54

In data 04/12/2023, il sottoscritto Geom. Lanero Luigi, con studio in Via Finocchiaro Aprile, 31/30 B - 16129 - Genova (GE), email luigi.lanero@studiolanero.it, PEC luigi.lanero@geopec.it, Tel. 010 585366, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino.

L'appartamento in oggetto (sub. 1), situato al piano terra è composto da 6,5 vani catastali così articolati: disimpegno comune (con sub. 2), ingresso, ripostiglio sottoscala, tre camere, soggiorno con balcone, cucinino e bagno.

Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento un locale ad uso taverna, situato al piano seminterrato con accesso dal giardino comune (terreni facenti parte del lotto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato è ubicato nel comune di Fascia (GE), più precisamente nella frazione di Cassingheno e risulta meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il territorio comunale, che comprende le frazioni di Beinaschi, Carpeneto (dove si trova la sede del Comune), Cassingheno, Fascia e Casa del Romano, è situato a mezza costa sulle pendici meridionali del monte Carmo,

spartiacque tra la val Trebbia e la val Borbera.

Come per altri paesi della Val Trebbia, i pochi abitanti invernali si moltiplicano in estate, essendo meta di villeggiatura degli originari del luogo.

Fascia è attraversato dalla Strada Provinciale 16 che collega la località Due Ponti del comune di Fontanigorda, sulla Strada Statale 45, con la val Borbera, in provincia di Alessandria; La strada, superato il valico delle Capanne di Carrega, al confine tra Liguria e Piemonte, prosegue in territorio piemontese sulla strada provinciale 147 di Carrega toccando il comune di Carrega Ligure.

Dalla provinciale 16, nei pressi di Casa del Romano, si stacca la provinciale 87 che collega Fascia con Propata. I trasporti interurbani vengono svolti con corriere gestite da AMT.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino.

L'appartamento in oggetto (sub. 2), situato al piano primo è composto da 5,5 vani catastali così articolati: scala di accesso, ingresso, tre camere, soggiorno con balcone, cucinino e bagno.

Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento un unico locale adibito a soffitta, situato al piano sottotetto con accesso dall'ingresso tramite botola con scala retrattile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino.

Il box in oggetto censito catastalmente come magazzino (sub. 3), situato al piano seminterrato è composto da un unico locale di consistenza catastale mq 42 avente accesso dalla parte carrabile del giardino; la restante parte del piano è occupata dalla taverna (sub. 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E,
PIANO T**

Il terreno in oggetto, mappale 137, forma insieme ai mappali 138-139-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E,
PIANO T**

Il terreno in oggetto, mappale 138, forma insieme ai mappali 137-139-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E,
PIANO T**

Il terreno in oggetto, mappale 139, forma insieme ai mappali 137-138-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Il terreno in oggetto, mappale 370, forma insieme ai mappali 137-138-139 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il bene in oggetto insieme agli altri che formano il giardino, non vengono indicati nel verbale di pignoramento e nella certificazione notarile.

Si precisa che nell'atto di mutuo viene indicato genericamente il giardino senza l'indicazione dei relativi dati catastali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1**

La casetta bifamiliare (mappale 387 sub. 1-2-3) con annesso giardino circostante (mappali 137-138-139-370) confina da nord e proseguendo in senso orario: con il terreno mappale 597, con strada di accesso (che insiste sui mappali 597 e 369), con il terreno mappale 369, con il terreno mappale 371, con sottostante strada comunale della Pulita e infine con il terreno mappale 148.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	79,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,60 m	Terreno
Balcone	14,00 mq	15,00 mq	0,15	2,25 mq	0,00 m	Terreno
Taverna	36,00 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	2,30 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				112,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,85 mq		

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	81,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,65 m	Primo

Balcone	14,00 mq	15,00 mq	0,15	2,25 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	47,00 mq	57,00 mq	0,05	2,85 mq	1,85 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				106,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,10 mq		

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.

Si precisa che l'altezza riportata nella tabella sovrastante del locale soffitta è ottenuta dalla media delle altezze minime e massime del locale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	49,00 mq	55,00 mq	0,30	16,50 mq	2,30 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				16,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,50 mq		

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	42,00 mq	42,00 mq	0,01	0,42 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,42 mq		

Dall'estratto di mappa, unito alla presente quale Allegato 03, vengono evidenziati in giallo i terreni che circondano la casetta e che formano il giardino.

Si precisa che la superficie indicata è quella riportata in visura catastale, alla quale è stato applicato un coefficiente correttivo per una valutazione generale del lotto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	70,00 mq	70,00 mq	0,01	0,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,70 mq		

Dall'estratto di mappa, unito alla presente quale Allegato 03, vengono evidenziati in giallo i terreni che circondano la casetta e che formano il giardino.

Si precisa che la superficie indicata è quella riportata in visura catastale, alla quale è stato applicato un coefficiente correttivo per una valutazione generale del lotto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	307,00 mq	307,00 mq	0,01	3,07 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,07 mq		

Dall'estratto di mappa, unito alla presente quale Allegato 03, vengono evidenziati in giallo i terreni che circondano la casetta e che formano il giardino.

Si precisa che la superficie indicata è quella riportata in visura catastale, alla quale è stato applicato un coefficiente correttivo per una valutazione generale del lotto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	155,00 mq	155,00 mq	0,01	1,55 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,55 mq		

Dall'estratto di mappa, unito alla presente quale Allegato 03, vengono evidenziati in giallo i terreni che circondano la casetta e che formano il giardino.

Si precisa che la superficie indicata è quella riportata in visura catastale, alla quale è stato applicato un coefficiente correttivo per una valutazione generale del lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 162, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Vani Rendita € 0,25 Piano S-T-1
Dal 01/01/1992 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 162, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 295,41 Piano S-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 30.06.1987 è presente una voltura d'ufficio n. 20428.1/2014 - Pratica n. GE0204326 in atti dal 29.09.2014 per rettifica anagrafica;
- in data 01.01.1992 è stata eseguita una variazione del piano tariffario;
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 162, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Rendita € 0,21 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 162, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 249,97 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 30.06.1987 è presente una voltura d'ufficio n. 20428.1/2014 - Pratica n. GE0204326 in atti dal 29.09.2014 per rettifica anagrafica;
- in data 01.01.1992 è stata eseguita una variazione del piano tariffario;
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 162, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 42 mq Rendita € 0,12 Piano SS-1
Dal 01/01/1992 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 162, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 42 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 47,72 Piano SS-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 30.06.1987 è presente una voltura d'ufficio n. 20428.1/2014 - Pratica n. GE0204326 in atti dal 29.09.2014 per rettifica anagrafica;
- in data 01.01.1992 è stata eseguita una variazione del piano tariffario;
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 137 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0042 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 138 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0070 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 14/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 139 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0407
Dal 14/02/1979 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 139 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0307 Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 1,35

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che in data 14.02.1979 è stata eseguita una variazione d'ufficio in atti dal 02/03/1979 (n. 3779) che ha modificato la superficie del terreno.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 370 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 0155

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	162	1		A3	U	6,5 Vani	132 mq	295,41 €	S-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 04) si sono riscontrate le seguenti difformità:

Piano Seminterrato

- chiusura con finestre delle bucatore nel prospetto sud con trasformazione dell'androne in locale ad uso taverna;

Piano Terreno

- diversa realizzazione dei gradini esterni di accesso all'unità immobiliare;
- realizzazione di tramezza per la creazione di disimpegno comune ad uso vano scala;
- realizzazione di ripostiglio nel sottoscala;
- diversa realizzazione del varco di accesso al cucinino;
- realizzazione di portefinestre nel locale soggiorno rispetto le finestre zoppe rappresentate;

Da disposizioni dell'Agenzia Delle Entrate in quanto non direttamente collegata, occorre stralciare dalla planimetria catastale la taverna del seminterrato, creando due nuove unità immobiliari, accatastando quest'ultima come C/2.

Si precisa che al momento della variazione catastale, occorre stralciare dalla nuova planimetria dell'appartamento il disimpegno comune alle unità immobiliari sub. 1 e 2, creando un Bene Comune Non

Censibile.

Il costo di tali pratiche sarà pari a circa € 600,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 100,00 per diritti catastali.

Si segnala inoltre che in visura catastale viene indicato il primo piano, non presente nella consistenza dell'unità immobiliare.

Si precisa che occorre preliminarmente eseguire un tipo mappale sopprimendo i terreni (mappali 137-138-139-370) graffiando l'area ottenuta al mappale del fabbricato creando un area urbana (F/1) comune a tutte le unità immobiliari.

Costo di tale pratica sarà pari a circa € 800,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 109,00 per diritti catastali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	162	2		A3	U	5,5 Vani	124 mq	249,97 €	1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 05) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche delle tramezze di accesso alle camere;
- spostamento varco di accesso al cucinino;
- errata rappresentazione di finestrina nel bagno;

Occorre presentare variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 400,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	162	3		C6	U	42 mq	50 mq	47,72 €	SS-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 06) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- chiusura del varco presente nel prospetto ovest (mai realizzato);
- demolizione di tramezza interna verso intercapedine con ampliamento del box;

Si precisa che quest'ultima difformità, come si dirà nella regolarità edilizia, non deve essere sanata in quanto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto.

Inoltre risulta erroneamente censito come magazzino (C/2) rispetto la reale destinazione d'uso indicata nella planimetria catastale.

Occorre presentare variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 400,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali.

Si segnala inoltre che in visura catastale è erroneamente indicato il piano del box.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	137				Seminativo	2	0042 mq	0,07 €	0,16 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente i mappali che circondano la casetta e che formano il giardino (mappali 137-138-139-370) sono censiti solamente al catasto terreni; pertanto come indicato in precedenza occorre eseguire un tipo mappale sopprimendo i predetti mappali graffiando l'area ottenuta al mappale del fabbricato creando un area urbana (F/1) comune a tutte le unità immobiliari.

Costo di tale pratica è già stata quantificata in precedenza.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	138				Prato	1	0070 mq	0,11 €	0,16 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	139				Seminativo	1	0307 mq	0,55 €	1,35 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
32	370				Incolto sterile		0155 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa Catasto Terreni;
- Atto di compravendita Notaio CASTELLO Andrea del 03.12.1974 Rep. 5975;
- Elenco sintetico formalità dell'esecutata.
- Progetto di costruzione e relativa variante della casetta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

L'intero fabbricato avente finiture risalenti all'epoca di costruzione (anni '70) risulta in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Il giardino formato dai terreni mappali 137-138-139-370, risulta in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Come indicato nella regolarità catastale, attualmente risulta comune al sub. 2 il locale disimpegno d'ingresso alle unità immobiliari e altresì comune il giardino circostante la casetta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Come indicato nella regolarità catastale, attualmente risulta comune al sub. 1 il locale disimpegno d'ingresso alle unità immobiliari e altresì comune il giardino circostante la casetta.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Risulta comune il giardino circostante la casetta.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Il giardino formato dai terreni mappali 137-138-139-370 è funzionale, parte comune ed unico accesso alla casetta (mappale 162 sub. 1-2-3) oggetto di perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Si precisa che gli accessi (carrabile e pedonale) alle 3 unità immobiliari avvengono tramite i terreni che circondano l'edificio.

Tali terreni intestati all'esecutata e che fanno parte della seguente perizia (mappali 137-138-139-370), sono funzionali all'edificio essendo stata utilizzata la loro superficie per l'edificazione.

Come indicato nell'Atto Notaio CASTELLO Rep. 5975 del 03.12.1974, allegato alla presente quale Allegato 07, gli acquirenti si concordano il reciproco diritto di passo anche carrabile nella porzione del rispettivo terreno che appare graficamente rappresentato e contornato in rosso nella planimetria allegata all'atto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Trattasi di casetta bifamiliare frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino.

Lo scrivente procederà ad un'unica descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 08.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE ESTERNE:

- strutture verticali: in c.a.;
- solai: in c.a.;
- copertura: copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole;
- facciate: il piano seminterrato rivestito in mattonelle di pietra di Luserna; le sovrastanti facciate sono finite ad intonaco graffiato tinteggiato - condizioni discrete;
- serramenti piano seminterrato: basculanti in lamierino di accesso ai locali taverna e box, portefinestre e ante scuri in legno nella taverna;
- serramenti piano terreno e primo: serramenti e ante scuri in legno;
- porta d'ingresso: in legno;

COMPONENTI EDILIZIO COSTRUTTIVE:

piano seminterrato (box):

- pavimento in piastrelle di gres rosse, pareti e soffitti in tinta - condizioni mediocri;

piano seminterrato (taverna):

- pavimento in piastrelle di gres rosse, pareti e soffitti rivestiti in perlinato, lavandino con boiler elettrico - condizioni discrete;

Piano terreno (ingresso comune con scala di accesso al piano primo):

- pareti e soffitti in tinta, pavimento in piastrelle di gres-ceramico - condizioni discrete;

- vano scala: pedate e alzate in marmo - condizioni buone;

Piano terreno (appartamento sub. 1):

- pavimenti: piastrelle di gres-ceramico - condizioni discrete;
- porta di accesso all'appartamento: porta in legno tamburata - condizione discreta;
- infissi interni: porte in legno tamburate - condizioni discrete;
- cucinino: pavimento in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle - condizioni discrete;
- bagno: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni discrete;

- pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete;
- Piano primo e sottotetto (appartamento sub. 2):
- pavimenti: piastrelle di gres-ceramico - condizioni discrete;
 - porta di accesso all'appartamento: porta in legno tamburata - condizione discreta;
 - infissi interni: porte in legno tamburate - condizioni discrete;
 - cucinino: pavimento in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle - condizioni discrete;
 - bagno: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni discrete;
 - pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete;
 - soffitta: botola di accesso con scala retrattile, pavimenti in piastrelle di gres rosso, pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete;

Impianti:

- gas: alimentazione a bombole di gas metano;
- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico: era presente un vecchio impianto a gasolio ora dismesso, presenza di stufe a legna, caminetti e scaldabagni elettrici;
- condizionamento: assente;
- ascensore: assente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Nel verbale della So.Ve.Mo. del 25.01.2024, viene dichiarato che nell'immobile risiede l'esecutata.

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Andrea	03/12/1974	5975	2306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Genova	30/12/1974	23699	18670
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro atti pubblici di Genova	23/12/1974	19908	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa presente che in quanto la certificazione notarile certifica alla data del 22.11.2023, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un'ulteriore indagine ipocatastale, che viene unita alla presente quale Allegato 09.

L'ispezione ipotecaria riferita all'esecutata, non riporta ulteriori formalità successive al pignoramento.

La data del termine di proprietà che viene indicata corrisponde alla data di richiesta della predetta ispezione.

Lo scrivente ha reperito presso l'archivio notarile di Genova, l'atto a rogito Notaio CASTELLO Andrea del 03.12.1974 Rep. 5975 con cui l'esecutata è divenuta proprietaria del terreno su cui è stata costruita la casetta; copia del predetto atto viene unita alla presente quale Allegato 07.

Il predetto atto riguarda altri appezzamenti di terreno acquistati da soggetti terzi.

Si precisa che nell'atto vengono riportati dati catastali precedenti a frazionamenti.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Andrea	03/12/1974	5975	2306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Genova	30/12/1974	23699	18670
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro atti pubblici di Genova	23/12/1974	19908	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio CASTELLO Andrea	03/12/1974	5975	2306
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	30/12/1974	23699	18670
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro atti pubblici di Genova	23/12/1974	19908	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Andrea	03/12/1974	5975	2306
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	30/12/1974	23699	18670
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro atti pubblici di Genova	23/12/1974	19908	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Andrea	03/12/1974	5975	2306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Genova	30/12/1974	23699	18670
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro atti pubblici di Genova	23/12/1974	19908	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO	03/12/1974	5975	2306

	Andrea			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	30/12/1974	23699	18670
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro atti pubblici di Genova	23/12/1974	19908		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Andrea	03/12/1974	5975	2306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	30/12/1974	23699	18670
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro atti pubblici di Genova	23/12/1974	19908	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 30/06/2006
Reg. gen. 33863 - Reg. part. 7930
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio RIVANI FAROLFI Filippo
Data: 27/06/2006
N° repertorio: 112126
N° raccolta: 13768
Note: Durata mutuo 20 anni. Si precisa che l'esecutata interviene nell'atto di mutuo come datrice d'ipoteca. Nel predetto atto viene citato il giardino che circonda il fabbricato.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 22/11/2023
Reg. gen. 39537 - Reg. part. 31321
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel verbale di pignoramento non sono riportati i dati catastali dei terreni che costituiscono il giardino che circonda la casetta.

Si fa presente che **** Omissis **** con contratto di cessione ha venduto pro soluto e "in blocco" una serie di crediti, tra cui quello in oggetto alla **** Omissis **** creditore precedente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Genova il 30/06/2006

Reg. gen. 33863 - Reg. part. 7930

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio RIVANI FAROLFI Filippo

Data: 27/06/2006

N° repertorio: 112126

N° raccolta: 13768

Note: Durata mutuo 20 anni. Si precisa che l'esecutata interviene nell'atto di mutuo come datrice d'ipoteca. Nel predetto atto viene citato il giardino che circonda il fabbricato.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/11/2023

Reg. gen. 39537 - Reg. part. 31321

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nel verbale di pignoramento non sono riportati i dati catastali dei terreni che costituiscono il giardino che circonda la casetta.

Si fa presente che **** Omissis **** con contratto di cessione ha venduto pro soluto e "in blocco" una serie di crediti, tra cui quello in oggetto alla **** Omissis **** creditore precedente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Genova il 30/06/2006

Reg. gen. 33863 - Reg. part. 7930

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio RIVANI FAROLFI Filippo

Data: 27/06/2006

N° repertorio: 112126

N° raccolta: 13768

Note: Durata mutuo 20 anni. Si precisa che l'esecutata interviene nell'atto di mutuo come datrice d'ipoteca. Nel predetto atto viene citato il giardino che circonda il fabbricato.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/11/2023

Reg. gen. 39537 - Reg. part. 31321

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nel verbale di pignoramento non sono riportati i dati catastali dei terreni che costituiscono il giardino che circonda la casetta.

Si fa presente che **** Omissis **** con contratto di cessione ha venduto pro soluto e "in blocco" una serie di crediti, tra cui quello in oggetto alla **** Omissis **** creditore precedente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si precisa che i mappali che circondano la casetta, non sono indicati nell'atto di mutuo Notaio RIVANI FAROLFI Rep. 112126 del 27.06.2006 ma vengono indicati genericamente come giardino; pertanto tali mappali non sono indicati nelle due formalità pregiudizievoli (iscrizione dell'ipoteca volontaria e trascrizione del verbale di pignoramento immobili).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

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

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Fascia è stato reperito il progetto di costruzione della casetta n. 7 del 06.04.1975, licenza edilizia n. 7 del 16.09.1975, con successiva variante n. 6 del 22.07.1977, licenza edilizia n. 6 del 18.03.1978 per modifiche estetiche senza aumento di volume, i cui stralci vengono uniti alla presene quale Allegato 10.

Per il fabbricato risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità prot. 551 del 03.05.1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non essendo stata reperita nessuna ulteriore pratica edilizia per la conformità urbanistica-edilizia si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetrie allegate al progetto di costruzione con relativa variante (v. Allegato 10) riscontrando le seguenti difformità:

- realizzazione di tramezza per la creazione di disimpegno comune ad uso vano scala;
- chiusura del varco di accesso al cucinino dall'ingresso e diversa realizzazione del varco di accesso al soggiorno;
- realizzazione di portefinestre nel locale soggiorno rispetto le finestre zoppe rappresentate.

Le difformità esterne risalenti all'epoca di costruzione della casetta, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 1 del DPR 380/2001, contestualmente con stessa pratica verranno sanate le opere interne difformi.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia per presentazione pratica e sanzione edilizia, non facilmente quantificabili sono da concordarsi con il tecnico comunale, oltre ad € 1.200,00 per onorari professionista oltre oneri di legge.

Si fa altresì presente che in sede di sopralluogo per ottenimento dell'abitabilità, il tecnico comunale aveva riscontrato tali difformità indicandole nel verbale di visita, ma ritenendo che non costituissero ostacolo per il rilascio della stessa (Vedi Allegato 10).

Il collaboratore dello scrivente, geom. Marco Gallo, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 8219, ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 42516 del 16.09.2024 che viene unito alla presente quale Allegato 11.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

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

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Fascia è stato reperito il progetto di costruzione della casetta n. 7 del 06.04.1975, licenza edilizia n. 7 del 16.09.1975, con successiva variante n. 6 del 22.07.1977, licenza edilizia n. 6 del 18.03.1978 per modifiche estetiche senza aumento di volume, i cui stralci vengono uniti alla presente quale Allegato 10.

Per il fabbricato risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità prot. 551 del 03.05.1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non essendo stata reperita nessuna ulteriore pratica edilizia per la conformità urbanistica-edilizia si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetrie allegate al progetto di costruzione con relativa variante (v. Allegato 10) riscontrando le seguenti difformità:

- demolizione tramezze del locale ripostiglio con contestuale ampliamento della camera sud-ovest;
- chiusura del varco di accesso al cucinino dall'ingresso e diversa realizzazione del varco di accesso al soggiorno;
- realizzazione di portefinestre nel locale soggiorno rispetto le finestre zoppe rappresentate;
- ampliamento del vano bagno con realizzazione di zona doccia sopra la scala di accesso.

Le difformità esterne risalenti all'epoca di costruzione della casetta, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 1 del DPR 380/2001, contestualmente con stessa pratica verranno sanate le opere interne difformi.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia per presentazione pratica e sanzione edilizia, non facilmente quantificabili sono da concordarsi con il tecnico comunale, oltre ad € 1.200,00 per onorari professionista oltre oneri di legge.

Si fa altresì presente che in sede di sopralluogo per ottenimento dell'abitabilità, il tecnico comunale aveva riscontrato tali difformità indicandole nel verbale di visita, ma ritenendo che non costituissero ostacolo per il rilascio della stessa (Vedi Allegato 10).

Il collaboratore dello scrivente, geom. Marco Gallo, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 8219, ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 42517 del 16.09.2024 che viene unito alla

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

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

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Fascia è stato reperito il progetto di costruzione della casetta n. 7 del 06.04.1975, licenza edilizia n. 7 del 16.09.1975, con successiva variante n. 6 del 22.07.1977, licenza edilizia n. 6 del 18.03.1978 per modifiche estetiche senza aumento di volume, i cui stralci vengono uniti alla presene quale Allegato 10.

Per il fabbricato risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità prot. 551 del 03.05.1980.

Non essendo stata reperita nessuna ulteriore pratica edilizia per la conformità urbanistica-edilizia si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetrie allegate al progetto di costruzione con relativa variante (v. Allegato 10) riscontrando le seguenti difformità:

- chiusura di varco di accesso su prospetto ovest;
- demolizione di tramezza di divisione con l'intercapedine con contestuale ampliamento del locale box.

L'ampliamento del locale box non può essere sanato e pertanto occorre ricostruire la parete divisoria; la restante difformità esterna risalente all'epoca di costruzione della casetta, potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 1 del DPR 380/2001.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia per presentazione pratica e sanzione edilizia, non facilmente quantificabili sono da concordarsi con il tecnico comunale, oltre ad € 1.200,00 per onorari professionista oltre oneri di legge.

Si fa altresì presente che in sede di sopralluogo per ottenimento dell'abitabilità, il tecnico comunale aveva riscontrato tali difformità indicandole nel verbale di visita, ma ritenendo che non costituissero ostacolo per il rilascio della stessa (Vedi Allegato 10).

In quanto trattasi di box, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

All'interno dei mappali che costituiscono il giardino (mappali 137-138-139-370), come visibile dalla documentazione fotografica sono presenti:

- una serra attualmente senza copertura;
- un ricovero attrezzi in muratura.

Vista l'entità e lo stato di conservazione delle opere se ne consiglia la demolizione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi non è stato formato un condominio per il fabbricato oggetto di perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1
Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. L'appartamento in oggetto (sub. 1), situato al

piano terra è composto da 6,5 vani catastali così articolati: disimpegno comune (con sub. 2), ingresso, ripostiglio sottoscala, tre camere, soggiorno con balcone, cucinino e bagno. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento un locale ad uso taverna, situato al piano seminterrato con accesso dal giardino comune (terreni facenti parte del lotto).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 22.570,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2
Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. L'appartamento in oggetto (sub. 2), situato al piano primo è composto da 5,5 vani catastali così articolati: scala di accesso, ingresso, tre camere, soggiorno con balcone, cucinino e bagno. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento un unico locale adibito a soffitta, situato al piano sottotetto con accesso dall'ingresso tramite botola con scala retrattile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.220,00
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1
Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. Il box in oggetto censito catastalmente come magazzino (sub. 3), situato al piano seminterrato è composto da un unico locale di consistenza catastale mq 42 avente accesso dalla parte carrabile del giardino; la restante parte del piano è occupata dalla taverna (sub. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.300,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
Il terreno in oggetto, mappale 137, forma insieme ai mappali 138-139-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 137, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
Il terreno in oggetto, mappale 138, forma insieme ai mappali 137-139-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 138, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140,00

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
 Il terreno in oggetto, mappale 139, forma insieme ai mappali 137-138-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 614,00
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
 Il terreno in oggetto, mappale 370, forma insieme ai mappali 137-138-139 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 370, Qualità Incolto sterile
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 310,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1	112,85 mq	200,00 €/mq	€ 22.570,00	100,00%	€ 22.570,00
Bene N° 2 - Appartamento Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2	106,10 mq	200,00 €/mq	€ 21.220,00	100,00%	€ 21.220,00
Bene N° 3 - Garage Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1	16,50 mq	200,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00%	€ 3.300,00
Bene N° 4 - Terreno Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T	0,42 mq	200,00 €/mq	€ 84,00	100,00%	€ 84,00
Bene N° 5 - Terreno Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T	0,70 mq	200,00 €/mq	€ 140,00	100,00%	€ 140,00
Bene N° 6 - Terreno Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T	3,07 mq	200,00 €/mq	€ 614,00	100,00%	€ 614,00
Bene N° 7 - Terreno Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T	1,55 mq	200,00 €/mq	€ 310,00	100,00%	€ 310,00
				Valore di stima:	€ 48.238,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
45 di 55

Valore finale di stima: € 48.238,00

Trattandosi della stima di una casetta bifamiliare frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche, come ampiamente descritto in relazione della quale consistenza fanno parte i terreni circostanti la stessa che formano il giardino; per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte.

Considerato che il fabbricato è situato nella frazione di Cassingheno del Comune di Fascia (GE) dove gli immobili non sono oggetto di compravendita frequenti esistendo solamente un mercato sporadico per l'acquisto di seconde case in quanto zone disabitate per buona parte dell'anno; lo scrivente non rintracciando vendite recenti su beni comparabili (sito Comparabilitalia) nè dati riferiti al Comune sul Borsino Immobiliare - Osservatorio F.I.M.A.A. (è presente genericamente la Valtrebbia), utilizza come unico elemento l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per quanto riguarda i fabbricati, dal quale acquisisce i seguenti dati:

	valore minimo	valore massimo
-OMI (2023 - II° semestre)	€/mq 255,00	€/mq 380,00

Tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato, nella Frazione di Cassingheno del Comune di Fascia, delle discrete condizioni di manutenzione degli immobili (fatta eccezione dei balconi) nonché dei terreni che formano il giardino, della pratiche catastali ed edilizie per sanare l'immobile, della demolizione dei corpi esterni (serra e ripostiglio esterno), della ricostruzione del muro nel box per il ripristino dell'intercapedine, dello stato di occupazione dell'immobile (sub. 1 collegato con il sovrastante appartamento), lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 200,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale, da applicare ad ogni superficie convenzionale di ogni singolo bene facente parte del lotto.

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 20/09/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Corografia



- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Planimetria stato attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Planimetria catastale Sub. 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Planimetria catastale Sub. 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Planimetria catastale Sub. 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Atto Notaio Castello Rep. 5975
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - Elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Progetto di costruzione e variante
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Attestato di Prestazione Energetica Sub. 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Attestato di Prestazione Energetica Sub. 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Perizia versione Privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1
Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. L'appartamento in oggetto (sub. 1), situato al piano terra è composto da 6,5 vani catastali così articolati: disimpegno comune (con sub. 2), ingresso, ripostiglio sottoscala, tre camere, soggiorno con balcone, cucinino e bagno. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento un locale ad uso taverna, situato al piano seminterrato con accesso dal giardino comune (terreni facenti parte del lotto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2
Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. L'appartamento in oggetto (sub. 2), situato al piano primo è composto da 5,5 vani catastali così articolati: scala di accesso, ingresso, tre camere, soggiorno con balcone, cucinino e bagno. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento un unico locale adibito a soffitta, situato al piano sottotetto con accesso dall'ingresso tramite botola con scala retrattile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1
Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. Il box in oggetto censito catastalmente come magazzino (sub. 3), situato al piano seminterrato è composto da un unico locale di consistenza catastale mq 42 avente accesso dalla parte carrabile del giardino; la restante parte del piano è occupata dalla taverna (sub. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
Il terreno in oggetto, mappale 137, forma insieme ai mappali 138-139-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 137, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
Il terreno in oggetto, mappale 138, forma insieme ai mappali 137-139-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 138, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
Il terreno in oggetto, mappale 139, forma insieme ai mappali 137-138-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3). Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T
Il terreno in oggetto, mappale 370, forma insieme ai mappali 137-138-139 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3). Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 370, Qualità Incolto sterile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 48.238,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.238,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	112,85 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato avente finiture risalenti all'epoca di costruzione (anni '70) risulta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. L'appartamento in oggetto (sub. 1), situato al piano terra è composto da 6,5 vani catastali così articolati: disimpegno comune (con sub. 2), ingresso, ripostiglio sottoscala, tre camere, soggiorno con balcone, cucinino e bagno. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento un locale ad uso taverna, situato al piano seminterrato con accesso dal giardino comune (terreni facenti parte del lotto).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel verbale della So.Ve.Mo. del 25.01.2024, viene dichiarato che nell'immobile risiede l'esecutata.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	106,10 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.		
Descrizione:	Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. L'appartamento in oggetto (sub. 2), situato al piano primo è composto da 5,5 vani catastali così articolati: scala di accesso, ingresso, tre camere, soggiorno con balcone, cucinino e bagno. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento un unico locale adibito a soffitta, situato al piano sottotetto con accesso dall'ingresso tramite botola con scala retrattile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 162, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	16,50 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.		
Descrizione:	Trattasi di casetta bifamiliare indipendente distinta con il civico 80E della frazione di Cassingheno di Fascia (GE), frazionata catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente in quanto priva di divisioni fisiche (ingresso comune senza porta caposcala di accesso al piano primo) della sua consistenza fanno parte i terreni che formano il giardino. Il box in oggetto censito catastalmente come magazzino (sub. 3), situato al piano seminterrato è composto da un unico locale di consistenza catastale mq 42 avente accesso dalla parte carrabile del giardino; la restante parte del piano è occupata dalla taverna (sub. 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 137, Qualità Seminativo	Superficie	0,42 mq
Stato conservativo:	Il giardino formato dai terreni mappali 137-138-139-370, risulta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Il terreno in oggetto, mappale 137, forma insieme ai mappali 138-139-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	0,70 mq

	Fg. 32, Part. 138, Qualità Prato	
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.	
Descrizione:	Il terreno in oggetto, mappale 138, forma insieme ai mappali 137-139-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Seminativo	Superficie	3,07 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.		
Descrizione:	Il terreno in oggetto, mappale 139, forma insieme ai mappali 137-138-370 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Fascia (GE) - Frazione Cassingheno civ. 80E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 370, Qualità Incolto sterile	Superficie	1,55 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 04.		
Descrizione:	Il terreno in oggetto, mappale 370, forma insieme ai mappali 137-138-139 il giardino che circonda il fabbricato, consentendo l'unico accesso agli immobili della casetta (mappale 162 sub. 1-2-3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 30/06/2006
Reg. gen. 33863 - Reg. part. 7930
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio RIVANI FAROLFI Filippo
Data: 27/06/2006
N° repertorio: 112126
N° raccolta: 13768
Note: Durata mutuo 20 anni. Si precisa che l'esecutata interviene nell'atto di mutuo come datrice d'ipoteca. Nel predetto atto viene citato il giardino che circonda il fabbricato.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 22/11/2023
Reg. gen. 39537 - Reg. part. 31321
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel verbale di pignoramento non sono riportati i dati catastali dei terreni che costituiscono il giardino che circonda la casetta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 30/06/2006
Reg. gen. 33863 - Reg. part. 7930
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio RIVANI FAROLFI Filippo
Data: 27/06/2006
N° repertorio: 112126
N° raccolta: 13768

Note: Durata mutuo 20 anni. Si precisa che l'esecutata interviene nell'atto di mutuo come datrice d'ipoteca. Nel predetto atto viene citato il giardino che circonda il fabbricato.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/11/2023
Reg. gen. 39537 - Reg. part. 31321
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nel verbale di pignoramento non sono riportati i dati catastali dei terreni che costituiscono il giardino che circonda la casetta.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FASCIA (GE) - FRAZIONE CASSINGHENO CIV. 80E, PIANO S1

Iscrizioni

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

Iscritto a Genova il 30/06/2006
Reg. gen. 33863 - Reg. part. 7930
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio RIVANI FAROLFI Filippo

Data: 27/06/2006

N° repertorio: 112126

N° raccolta: 13768

Note: Durata mutuo 20 anni. Si precisa che l'esecutata interviene nell'atto di mutuo come datrice d'ipoteca. Nel predetto atto viene citato il giardino che circonda il fabbricato.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/11/2023
Reg. gen. 39537 - Reg. part. 31321
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nel verbale di pignoramento non sono riportati i dati catastali dei terreni che costituiscono il giardino che circonda la casetta.

