

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Possenti Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 466/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DEI BEDINOTTI 26/7, 16132, edificio 26, scala UNICA, interno 7, piano 3.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 466/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.546,50	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 02/01/2026, il sottoscritto Per. Possenti Luigi, con studio in Via Zara 20 r - 16145 - Genova (GE), email possenti@possenti.it, PEC luigipossenti@pec.possenti.it, Tel. 3356500052, Fax 010 586165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DEI BEDINOTTI 26/7, 16132, edificio 26, scala UNICA, interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: Lat:44°25'0"Long:8°52'59")

In Genova, Quartiere San Martino, in edificio di antica edificazione, in aderenza ad altri civici, di 4 piani fuori terra senza ascensore. Il fabbricato è raggiungibile solo pedonalmente, più comodamente da Salita Santa Tecla o da via Cei; in entrambi i casi bisogna salire e/o scendere decine e decine di gradini. I servizi primari alla persona, le linee di collegamento di trasporto pubblico ed i rarissimi parcheggi liberi sono raggiungibili proseguendo da Via Cei verso via Borgoratti dove sono presenti anche le attività commerciali ad ampio spettro merceologico. Nel particolare l'ubicazione, pur vantando l'assenza di inquinamento atmosferico ed acustico, si rivela particolarmente ostica a causa delle barriere architettoniche rappresentate dalle scalinate, indispensabili, per raggiungere il fabbricato ma ostative per la vita frenetica di tutti i giorni (spesa, acquisti pesanti, ambulanze, traslochi etc.)

L'edificio è stato recentemente oggetto di un'importante risanamento e consolidamento attraverso una manutenzione straordinaria "pesante" che ha interessato il rinforzo strutturale della copertura nel locale sottotetto il posizionamento di tiranti in acciaio per fermare il distacco dei muri di perimetro ed una manutenzione straordinaria "leggera" che ha interessato 3 prospetti di facciata, interventi sul cornicione, interventi nel vano scala. L'alloggio, posto al terzo ed ultimo piano, è composto da ingresso su ampio soggiorno, una camera, cucina vivibile, locale bagno e locale ripostiglio.

In seguito ai suddetti lavori l'alloggio risulta fortemente penalizzato dalla presenza di due tiranti in acciaio che sono stati posizionati all'interno di esso limitando la fruibilità dei vani; bisognerà intervenire per mascherarli il più possibile con strutture in cartongesso o similari, anche il portocino caposcala è stato deformato dal movimento dei muri, sono presenti in tutti locali numerose crepe, distacchi di intonaco, muffe e macchie di infiltrazioni.

L'alloggio, in posizione dominante, gode di gradevole affaccio sulla vallata e sul verde circostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DEI BEDINOTTI 26/7, 16132, edificio 26, scala UNICA, interno 7, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con appartamento interno 8 stesso civico, vano scala, muri perimetrali; sotto con appartamento interno 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,05 m	3
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1995 al 26/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 24, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 3
Dal 26/02/2001 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 24, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 65 mq Rendita € 278,89 Piano 3

SI PRECISA CHE NEL 2015, PER MERO ERRORE DI BATTITURA, IL CATASTO HA PROVVEDUTO AD UNA RETTIFICA ANAGRAFICA D'UFFICIO IN QUANTO IL BENE RISULTAVA ESSERE INTESTATO A **** Omissis **** ANZICHE' **** Omissis ****.

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	46	24	7	1	A4	2	4,5 VANI	65 mq	278,89 €	TERZO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli spazi interni sono diversamente distribuiti rispetto alla planimetria depositata. Il vano d'ingresso è stato unito con la camera adiacente, il bagno è stato allargato a scapito del vano adiacente, è stato realizzato un armadio a muro al centro dell'alloggio e sono quindi variati gli accessi al bagno, alla cucina ed alla camera.

PRECISAZIONI

Come si evince dal verbale di accesso all'immobile, dalla figlia del debitore, è stata ventilata la presenza di una cantina nel fabbricato. Detta cantina non è comunque citata nell'atto di provenienza, non è rappresentata nella planimetria catastale e non ha propri identificativi catastali. L'Amministratore del caseggiato ha riferito che esiste un piccolo locale sottoscala, al quale probabilmente ci si sta riferendo, la cui proprietà è comunque incerta. Il bene non viene quindi preso in considerazione relativamente alle operazioni peritali ed alla stima.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Il caseggiato si presenta bene essendo appena stati ripristinati i prospetti ed il vano scala. Il bene pignorato presenta criticità che si sono verificate a causa di cedimenti strutturali del tetto con parziale distacco dei muri perimetrali.

In seguito ai lavori di ripristino, l'alloggio risulta fortemente penalizzato dalla presenza di due tiranti in acciaio che sono stati posizionati all'interno di esso limitando la fruibilità dei vani; bisognerà intervenire per mascherarli il più possibile con strutture in cartongesso o similari. Anche il portocino caposcala è stato deformato dal movimento dei muri, sono presenti in tutti locali numerose crepe, distacchi di intonaco, muffe e macchie di infiltrazioni.

Si fa presente che nell'immobile sono presenti in abbondanza arredi, vestiario e oggetti vari in pessimo stato così come si evince dalla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, edificato nei primi anni del 1900, ha struttura in pietra e laterizi, solette in legno, tetto a doppio spiovente con struttura in legno con copertura impermeabilizzata.

I prospetti, recentemente risanati, sono intonacati e tinteggiati al civile.

L'androne ed il vano scale sono di ridottissime dimensioni, tipiche degli alloggi popolari.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi.

Il Condominio non vanta dotazioni particolari.

L'appartamento è stato rimodernato circa 25 anni fa; attualmente versa in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni alla genovese in alluminio, finestre in alluminio anodizzato, pavimento parte in parquet parte in

rivestimento ceramico.
Elementi radianti presenti in tutte le stanze.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEI BEDINOTTI 26/7, 16132, EDIFICIO 26, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile risulta essere la residenza anagrafica del debitore che di fatto risiede in altro alloggio; le chiavi dell'immobile sono in possesso del custode SO.VE.MO..

Si fa presente che nell'immobile sono presenti in abbondanza arredi, vestiario e oggetti vari in pessimo stato così come si evince dalla documentazione fotografica.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1995 al 26/02/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Novara	27/02/1995	30990	4932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	01/03/1995	5363	3728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2001 al 11/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio ovara	26/02/2001	52963	10446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	02/03/2001	6102	4041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 11/12/2025
Reg. gen. 42507 - Reg. part. 33399
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato insiste in ambito AR-PR (a) in riferimento al PUC di Genova, assetto urbano, tavola 39.(Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo scrivente non ha reperito titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione, databile ai primi anni del 1900 circa.

Presso l'Ufficio Progetti del Comune di Genova è stata depositata in data 24/02/2025 una SCIA, Protocollo 2313/2025 per "manutenzione straordinaria pesante".

Gli interventi, così come da relazione tecnica allegata alla presente, hanno interessato il rinforzo strutturale della copertura ed l'installazione di tre tiranti in acciaio per fermare il distacco dei muri perimetrali.

Gli interventi di "manutenzione straordinaria leggera" hanno riguardato il ripristino dei 3 prospetti di facciata, interventi sul cornicione e interventi nel vano scala.

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

Gli spazi interni sono diversamente distribuiti rispetto alla planimetria depositata a causa di lavori eseguiti circa 25 anni fa. Il vano d'ingresso è stato unito con la camera adiacente, il bagno è stato allargato a scapito del vano adiacente, è stato realizzato un armadio a muro al centro dell'alloggio e sono quindi variati gli accessi al bagno, alla cucina ed alla camera. Bisognerà presentare un'istanza di sanatoria in Comune e procedere all'aggiornamento grafico catastale; i costi per questi adempimenti sono quantificabili in circa Euro 2.000,00, compreso l'onorario del professionista che sarà incaricato.

Attestato di Prestazione Energetica n. 32365 valido fino al 15/07/1936. Classe energetica attribuita: G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Come da dichiarazione dell'Amministratore pro- tempore del Caseggiato i debiti maturati nei confronti del Condominio sono i seguenti:

Spese straordinarie (per interventi già effettuati) Euro 27.846,12 (pignoramento).

Spese Ordinarie insolute relative all'esercizio 2025 Euro 766,56 al 20/07/2026

Le spese ordinarie annue per l'alloggio in oggetto sono di circa Euro 1.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Un lotto, vendita non soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DEI BEDINOTTI 26/7, 16132, edificio 26, scala UNICA, interno 7, piano 3

In Genova, Quartiere San Martino, in edificio di antica edificazione, in aderenza ad altri civici, di 4 piani fuori terra senza ascensore. Il fabbricato è raggiungibile solo pedonalmente, più comodamente da Salita Santa Tecla o da via Cei; in entrambi i casi bisogna salire e/o scendere decine e decine di gradini. I servizi primari alla persona, le linee di collegamento di trasporto pubblico ed i rarissimi parcheggi liberi sono raggiungibili proseguendo da Via Cei verso via Borgoratti dove sono presenti anche le attività commerciali ad ampio spettro merceologico. Nel particolare l'ubicazione, pur vantando l'assenza di inquinamento atmosferico ed acustico, si rivela particolarmente ostica a causa delle barriere architettoniche rappresentate dalle scalinate, indispensabili, per raggiungere il fabbricato ma ostative per la vita frenetica di tutti i giorni (spesa, acquisti pesanti, ambulanze, traslochi etc.) L'edificio è stato recentemente oggetto di un'importante risanamento e consolidamento attraverso una manutenzione straordinaria "pesante" che ha interessato il rinforzo strutturale della copertura nel locale sottotetto il posizionamento di tiranti in acciaio per fermare il distacco dei muri di perimetro ed una manutenzione straordinaria "leggera" che ha interessato 3 prospetti di facciata, interventi sul cornicione, interventi nel vano scala. L'alloggio, posto al terzo ed ultimo piano, è composto da ingresso su ampio soggiorno, una camera, cucina vivibile, locale bagno e locale ripostiglio. In seguito ai suddetti lavori l'alloggio risulta fortemente penalizzato dalla presenza di due tiranti in acciaio che sono stati posizionati all'interno di esso limitando la fruibilità dei vani; bisognerà intervenire per mascherarli il più possibile con strutture in cartongesso o similari, anche il portocino caposcala è stato deformato dal movimento dei muri, sono presenti in tutti locali numerose crepe, distacchi di intonaco, muffe e macchie di infiltrazioni. L'alloggio, in posizione dominante, gode di gradevole affaccio sulla vallata e sul verde circostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 24, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.750,00

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente ha effettuato una

stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed

omogenei, aventi noto valore commerciale. Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq.

rilevati nella zona, per la consistenza in mq. del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni

scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, D16, abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 1.100,00 ed un

massimo di €/mq. 1.600,00, ultimo dato disponibile 2° semestre 2025.

Nel caso specifico l'immobile stimato è inserito in un contesto decisamente popolare, di difficoltoso accesso (solo pedonale attraverso lunghe e faticose scalinate) oltre alle già citate problematiche delle pessime condizioni interne, come già descritto; unica nota positiva è il recente ripristino dei prospetti e del vano scale. Alla luce di quanto esposto fatte le debite considerazioni lo scrivente ritiene opportuno indicare un valore unitario a mq. di Euro 750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA DEI	65,00 mq	750,00 €/mq	€ 48.750,00	100,00%	€ 48.750,00

BEDINOTTI 26/7, 16132, edificio 26, scala UNICA, interno 7, piano 3					
Valore di stima:					€ 48.750,00

Valore di stima: € 48.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Spese condominiali insolute	766,00	€
Spese per sgombero locali	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 40.546,50

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente ha effettuato una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale. Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq. del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, D16, abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 1.100,00 ed un

massimo di €/mq. 1.600,00, ultimo dato disponibile 2° semestre 2025.

Nel caso specifico l'immobile stimato è inserito in un contesto decisamente popolare, di difficoltoso accesso (solo pedonale attraverso lunghe e faticose scalinate) oltre alle già citate problematiche delle pessime condizioni interne, come già descritto; unica nota positiva è il recente ripristino dei prospetti e del vano scale. Alla luce di quanto esposto fatte le debite considerazioni lo scrivente ritiene opportuno indicare un valore unitario a mq. di Euro 750,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Possenti Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - pratica edilizia manutenzione
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - APE
- ✓ N° 6 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificato anagrafico debitore
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale accesso peritale
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE FIRMATA DIGITALMENTE
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia formato privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DEI BEDINOTTI 26/7, 16132, edificio 26, scala UNICA, interno 7, piano 3

In Genova, Quartiere San Martino, in edificio di antica edificazione, in aderenza ad altri civici, di 4 piani fuori terra senza ascensore. Il fabbricato è raggiungibile solo pedonalmente, più comodamente da Salita Santa Tecla o da via Cei; in entrambi i casi bisogna salire e/o scendere decine e decine di gradini. I servizi primari alla persona, le linee di collegamento di trasporto pubblico ed i rarissimi parcheggi liberi sono raggiungibili proseguendo da Via Cei verso via Borgoratti dove sono presenti anche le attività commerciali ad ampio spettro merceologico. Nel particolare l'ubicazione, pur vantando l'assenza di inquinamento atmosferico ed acustico, si rivela particolarmente ostica a causa delle barriere architettoniche rappresentate dalle scalinate, indispensabili, per raggiungere il fabbricato ma ostative per la vita frenetica di tutti i giorni (spesa, acquisti pesanti, ambulanze, traslochi etc.) L'edificio è stato recentemente oggetto di un'importante risanamento e consolidamento attraverso una manutenzione straordinaria "pesante" che ha interessato il rinforzo strutturale della copertura nel locale sottotetto il posizionamento di tiranti in acciaio per fermare il distacco dei muri di perimetro ed una manutenzione straordinaria "leggera" che ha interessato 3 prospetti di facciata, interventi sul cornicione, interventi nel vano scala. L'alloggio, posto al terzo ed ultimo piano, è composto da ingresso su ampio soggiorno, una camera, cucina vivibile, locale bagno e locale ripostiglio. In seguito ai suddetti lavori l'alloggio risulta fortemente penalizzato dalla presenza di due tiranti in acciaio che sono stati posizionati all'interno di esso limitando la fruibilità dei vani; bisognerà intervenire per mascherarli il più possibile con strutture in cartongesso o similari, anche il portocino caposcala è stato deformato dal movimento dei muri, sono presenti in tutti locali numerose crepe, distacchi di intonaco, muffe e macchie di infiltrazioni. L'alloggio, in posizione dominante, gode di gradevole affaccio sulla vallata e sul verde circostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 24, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato insiste in ambito AR-PR (a) in riferimento al PUC di Genova, assetto urbano, tavola 39.(Riquilificazione del Territorio di Presidio Ambientale).

Prezzo base d'asta: € 40.546,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 466/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.546,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA DEI BEDINOTTI 26/7, 16132, edificio 26, scala UNICA, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 24, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	Il caseggiato si presenta bene essendo appena stati ripristinati i prospetti ed il vano scala. Il bene pignorato presenta criticità che si sono verificate a causa di cedimenti strutturali del tetto con parziale distacco dei muri perimetrali. In seguito ai lavori di ripristino, l'alloggio risulta fortemente penalizzato dalla presenza di due tiranti in acciaio che sono stati posizionati all'interno di esso limitando la fruibilità dei vani; bisognerà intervenire per mascherarli il più possibile con strutture in cartongesso o similari. Anche il portocino caposcala è stato deformato dal movimento dei muri, sono presenti in tutti locali numerose crepe, distacchi di intonaco, muffe e macchie di infiltrazioni. Si fa presente che nell'immobile sono presenti in abbondanza arredi, vestiario e oggetti vari in pessimo stato così come si evince dalla documentazione fotografica.		
Descrizione:	In Genova, Quartiere San Martino, in edificio di antica edificazione, in aderenza ad altri civici, di 4 piani fuori terra senza ascensore. Il fabbricato è raggiungibile solo pedonalmente, più comodamente da Salita Santa Tecla o da via Cei; in entrambi i casi bisogna salire e/o scendere decine e decine di gradini. I servizi primari alla persona, le linee di collegamento di trasporto pubblico ed i rarissimi parcheggi liberi sono raggiungibili proseguendo da Via Cei verso via Borghetti dove sono presenti anche le attività commerciali ad ampio spettro merceologico. Nel particolare l'ubicazione, pur vantando l'assenza di inquinamento atmosferico ed acustico, si rivela particolarmente ostica a causa delle barriere architettoniche rappresentate dalle scalinate, indispensabili, per raggiungere il fabbricato ma ostative per la vita frenetica di tutti i giorni (spesa, acquisti pesanti, ambulanze, traslochi etc.) L'edificio è stato recentemente oggetto di un'importante risanamento e consolidamento attraverso una manutenzione straordinaria "pesante" che ha interessato il rinforzo strutturale della copertura nel locale sottotetto, il posizionamento di tiranti in acciaio per fermare il distacco dei muri di perimetro ed una manutenzione straordinaria "leggera" che ha interessato 3 prospetti di facciata, interventi sul cornicione, interventi nel vano scala. L'alloggio, posto al terzo ed ultimo piano, è composto da ingresso su ampio soggiorno, una camera, cucina vivibile, locale bagno e locale ripostiglio. In seguito ai suddetti lavori l'alloggio risulta fortemente penalizzato dalla presenza di due tiranti in acciaio che sono stati posizionati all'interno di esso limitando la fruibilità dei vani; bisognerà intervenire per mascherarli il più possibile con strutture in cartongesso o similari, anche il portocino caposcala è stato deformato dal movimento dei muri, sono presenti in tutti locali numerose crepe, distacchi di intonaco, muffe e macchie di infiltrazioni. L'alloggio, in posizione dominante, gode di gradevole affaccio sulla vallata e sul verde circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere la residenza anagrafica del debitore che di fatto risiede in altro alloggio; le chiavi dell'immobile sono in possesso del custode SO.VE.MO.. Si fa presente che nell'immobile sono presenti in abbondanza arredi, vestiario e oggetti vari in pessimo stato così come si evince dalla documentazione fotografica.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 11/12/2025

Reg. gen. 42507 - Reg. part. 33399

Quota: 1/1 piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura