

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 526/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	27
Descrizione.....	28

Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	32
Stato conservativo.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto Unico.....	38
Descrizione.....	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	43
Lotto Unico	45
Riserve e particolarità da segnalare.....	45
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto Unico	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 526/2023 del R.G.E.	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.878,10	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.580,00	52
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.200,00	52
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.878,10	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1.....	54
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 6A, piano T - 1.....	55
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Bartolomeo Bianco 8, piano T - 1.....	56



All'udienza del 14/02/2024, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 335,8380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 6A, piano T - 1
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Bartolomeo Bianco 8, piano T - 1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un fabbricato a corpo isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, Via Zella civ. 14, costituito da due piani fuori terra. L'immobile si articola su un appezzamento di terreno di poco sopraelevato rispetto alla sede stradale a cui risulta collegato con una breve rampa scalettata pedonale, afferente esclusivamente alla proprietà e chiusa con cancello metallico.

Via Zella si snoda sulle alture di Certosa, proprio al limite tra la zona densamente costruita e l'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico a tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Zella è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo.

Tutta l'area circostante l'edificio è fortemente connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi le cui carreggiate, a mezzo di cavalcavia, incrociano i sottostanti percorsi delle vie cittadine. Le aperture finestrate dell'edificio in oggetto, infatti, hanno visuale diretta sull'autostrada, in un tratto protetto da alte barriere tra le Gallerie di Certosa e Maltempo.

L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo.

La parte bassa della zona risulta ben servita dalla rete di trasporto pubblico, in particolare l'edificio in oggetto dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla stazione della metropolitana di Brin da cui parte la linea bus collinare I04 che vi transita in prossimità.

L'area risulta coperta anche dal servizio a chiamata Taxibus realizzato con l'obiettivo di razionalizzare il sistema di trasporto pubblico nelle zone a minore domanda. Più impegnativo è, certamente, l'accesso pedonale all'immobile, mentre l'area è raggiungibile facilmente con mezzo privato. Nei pressi dell'immobile non sono segnati stalli di sosta, ma il parcheggio risulta possibile. Non sono presenti esercizi commerciali o servizi nelle immediate vicinanze, mentre l'area centrale della delegazione è dotata di tutti i servizi con anche esercizi commerciali di richiamo cittadino.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Sopralluogo effettuato in data 26/03/2024 alla presenza del Custode nominato e del sig. **** Omissis ****. L'immobile essendo proprietà di una società rientra nel campo di applicazione IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 20/01/2025 è stata compiuta ulteriore Ispezione Ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando Iscrizioni e Trascrizioni.

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)

Si allega visura camerale della società Esecutata.

CONFINI

Corpo di fabbrica isolato con annessa area di pertinenza confinante a Nord con via Zella e sugli altri lati con terreno censito al N.C.T. al mappale 459, foglio 36.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,40 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	0,00 m	
Giardino	138,00 mq	138,00 mq	0,10	13,80 mq	0,00 m	
Giardino	232,00 mq	232,00 mq	0,02	4,64 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'u.i. si articola su 2 piani.

Il piano terra dell'immobile è composto da tre ambienti, oltre al vano scala e bagno:

- zona ingresso da cui si diparte la scala di collegamento al piano superiore, con sottoscala dotato di finestrino, di superficie complessiva pari a mq. 7,40;

- vano allo stato attuale destinato a cucina, di superficie netta pari a circa mq. 15,00, con finestra prospettante sul fronte principale e porta di collegamento diretto al bagno, con altezza interna pari a ml. 2.86;

- bagno di superficie netta pari a circa mq. 4,60, con finestrino porgente sul fronte laterale;

- vano 1, attualmente identificabile come vano di sgombero, di superficie netta pari a circa mq. 16,30, con finestra prospettante sul fronte principale, con altezza interna pari a ml. 2.63;

- vano 2, attualmente identificabile come vano di sgombero, di superficie netta pari a circa mq. 18, con finestra prospettante sul fronte principale e finestra prospettante sul fronte laterale.

Il piano primo dell'immobile comprende:

- vano distribuzione ove sbarca la rampa di scale di collegamento;

- camera attualmente destinata a studio, di superficie netta pari a circa mq. 16,30, con finestra prospettante sul fronte principale;

- camera matrimoniale, di superficie netta pari a circa mq. 18,70, con finestra prospettante sul fronte principale e finestrino prospettante sul fronte retro;

- bagno di superficie netta pari a circa mq. 4,60, con finestrino porgente sul fronte laterale.

L'altezza interna, misurata al controsoffitto in doghe lignee perlinate, è pari ml 2,90.

L'immobile si completa poi con sottotetto accessibile da scala metallica a pioli dal vano distribuzione del secondo piano.

Del sottotetto solo visionato, non è stata rilevata l'altezza; la sua superficie non è stata computata.

La proprietà si completa con un'area di pertinenza esterna, catastalmente indicata come di mq. 370,00 per i cui dettagli si rimanda alla sezione "dati catastali" della presente perizia.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 10% dell'area scoperta fino alla concorrenza con la superficie dell'immobile e il 2% per la parte eccedente. Nonostante le discrasie evidenziate nella citata sezione "Dati catastali" e deducibili graficamente dallo schema di raffronto tra planimetria catastale e rilievo, si è verificata la concordanza tra la superficie commerciale rilevata e la superficie indicata nella visura catastale ove si specifica che il dato superficiale esclude le aree scoperte. Ponderati tutti gli aspetti si è ritenuto quindi di indicare nella superficie convenzionale complessiva lo stesso dato riportato in visura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1996 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 458, Sub. 3 Categoria A3
Dal 05/07/2004 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 458, Sub. 3 Categoria A3
Dal 29/12/2005 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 458, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Rendita € 402,84 Piano T - 1
-------------------	---------------------------------

La data 20/02/2024 si riferisce alla Visura Storica per immobile.

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Si registrano imprecisioni nella cronologia ante 29/12/2005.

Si allega alla presente perizia anche la Visura Storica relativamente al Catasto Terreni, richiamata anche alla Sezione "Consistenza immobile": è stato verificato che in essa sono riportati più specificatamente i passaggi di proprietà alla società **** Omissis **** mentre non si registra l'atto di provenienza all'attuale società esecutata: nel caso specifico quindi i i titolari catastali non corrispondono a quelli reali; tuttavia, risulta evidente che la planimetria catastale riferita al NCEU, Riv. 36, mappale 458, sub 3 riporta graffato immobile e terreno.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	36	458	3	4	A3	1	6 vani	138 mq	402,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 21/05/1995 e lo stato attuale dell'immobile risultano difformità di duplice carattere:

- discrasie di livello grafico annoverabili nella definizione del perimetro e scansione delle bucatore;
- discrasie derivanti da intercorse evidenti modifiche quali la demolizione di una tramezza della camera matrimoniale del piano primo che ha consentito la realizzazione di un ampio locale con l'eliminazione di un ripostiglio; l'ampliamento volumetrico al piano terra (bagno), ove in luogo di un ripostiglio è stato realizzato un servizio igienico. Si rileva anche una modifica nella destinazione d'uso dei vani con trasformazione di una cantina in cucina. Nella planimetria datata 1995 è, inoltre, rappresentata una tettoia allo stato attuale non presente.

La planimetria catastale citata identifica in maniera inequivocabile la proprietà come composta dal volume della costruzione e di una porzione esterna. In riferimento a quest'ultima si segnala che graficamente non risulta, tuttavia, rappresentata la rampa scalettata che dalla quota di via Zella consente di superare il dislivello di quota su cui si articola l'abitazione.

Si ritiene, pertanto, necessario provvedere alla redazione della variazione planimetrica catastale mediante elaborato Docfa.

Come esposto nella sezione "Consistenza immobile" si sottolinea che nella visura catastale del N.C.E.U. per il fabbricato identificato: Sez. urbana RIV, foglio 36, mappale 458, subalterno 3, il dato relativo alla superficie non comprende le aree esterne. La consistenza della porzione risulta deducibile dalla visura dello stesso mappale al Catasto terreni, che identifica l'area come Ente Urbano di superficie mq. 370,00; il rilievo dell'area in fase di

sopralluogo non è stato realizzato a causa di abbondante vegetazione infestante che ha reso anche impossibile verificare la presenza di una delimitazione fisica del lotto verso sud, mentre il confine est sembra identificabile con un salto di quota; i confini nord e ovest risultano inequivocabilmente determinati dal muro di confine sulla via Zella.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava parzialmente arredato, ma non sembrava fruito con regolarità.

Nel complesso presentava uno stato di conservazione precario:

- al piano terra il bagno risultava completamente allagato e non accessibile; i vani 1 e 2 in stato di abbandono; il vano denominato 2, inoltre, organizzato in volume autonomo e giustapposto al corpo principale, presentava copertura in parte crollata con cielo a vista. Cucina, atrio e sottoscala presentavano pareti degradate con presenza di umidità di risalita molto importante. In buone condizioni apparivano la scala di collegamento al piano superiore e l'intradosso ligneo del solaio della cucina.

- al piano primo le condizioni manutentive generali apparivano migliori anche se con evidenti segni di degrado ascrivibili a problematiche infiltrative e di umidità. Anche al secondo piano appare significativo segnalare l'intradosso del solaio ligneo della camera/studio.

Esternamente facciate e copertura dimostrano evidenti problematiche di vetustà.

I serramenti esterni (finestre) sono in generale di tipologia datata, in alluminio (finestra cucina in PVC); gli elementi oscuranti dei vani principali sono costituiti da persiane alla genovese: di tipologia in PVC in buone condizioni di manutenzione quelli al piano terra, in legno, degradati, quelli del piano primo.

L'area esterna nella porzione a verde risultava in totale abbandono; poco curata la porzione in battuto di cemento immediatamente limitrofa alla costruzione.

L'immobile viene dichiarato privo di riscaldamento e dotato di acqua calda sanitaria solo nel bagno del primo piano con produzione tramite boiler elettrico. L'impianto idrico non è stato testato anche se il totale allagamento del bagno a piano terra testimonia la sussistenza di problematiche.

L'impianto elettrico risultava funzionante, in parte ripristinato ma nel complesso non a norma.

In cucina è presente una stufa con tubazione di scarico a vista nel sottoscala (dichiarata come non utilizzata/utilizzabile).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a pianta pressoché rettangolare costituito da un corpo centrale principale cui sono addossati: un corpo corrispondente in pianta al locale indicato come "Vano 2" ad un solo piano; un corpo al solo piano terra ove è stato realizzato un locale igienico e un volume al solo piano primo, ove parimenti è stato realizzato un bagno. Tale ultimo volume è riconoscibile nelle tipiche forme dei vani oggi interamente chiusi ed in origine conformati come modesto balcone da cui si accedeva ad un piccolo volume ospitante il wc. Il fabbricato è realizzato in muratura conclusa per tutti i volumi di cui è composta con copertura a struttura lignea con manti in tegole; non è stato possibile prendere visione e valutare lo stato della copertura del corpo principale, mentre quella relativa alla porzione del Vano 2 è in stato fatiscente.

Gli orizzontamenti sono realizzati in solai lignei; in parte con controsoffitti intonacati all'intradosso in parte a vista.

Le facciate risultano in parte intonacate con finitura estremamente degradata ed in parte con mattoni a vista.

Le pareti interne ed i soffitti, ad esclusione di quelli della cucina al piano terra e della camera/studio al primo piano sono intonacati e tinteggiati. Nel paragrafo "stato di conservazione" della perizia sono state evidenziate le

molteplici criticità riferite alla manutenzione del bene; le finiture risultano in generale, comunque, di tipologia ordinaria; i pavimenti interni sono finiti in piastrelle di varie fogge; parimenti in piastrelle risultano i rivestimenti dei bagni.

La porta di ingresso è di tipo blindato di tipologia recente.

La porzione esterna limitrofa alla costruzione presenta pavimento in battuto di cemento; la restante porzione di area esterna è allo stato ricoperta da vegetazione infestante. Il perimetro esterno è delimitato verso la strada pubblica in parte con parapetto in mattoni, in parte con inferriata metallica su cui a livello della strada si apre il cancello di ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base delle dichiarazioni verbalizzate al momento del sopralluogo, verificate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, l'immobile risulta residenza del sig. **** Omissis **** proprietario al 50% della società esecutata; egli riferiva, inoltre, l'esistenza di un accordo scritto ma non registrato con il socio. Il sig. **** Omissis ****, dichiarava di essere in stato libero. Presso l'immobile non risultano altri residenti. Si allegano: certificato di movimentazione individui e elenco domiciliati, rilasciati dall'Ufficio anagrafe in data 20/12/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Guasti	04/12/2002	42788	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Milano	04/01/2003	236	308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Noli	29/12/2005	55696	18390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Denova	11/01/2006	1513	996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega atto di provenienza a rogito Notaio Angelo Noli, del 29/12/2005 rep. 55696.

Il bene in oggetto in data antecedente al 29/12/2005 risulta, unitamente ad altre proprietà sia limitrofe, sia dislocate sul territorio italiano ed europeo, passato in proprietà a diverse società per fusione ed incorporazione delle stesse. Tale situazione si deduce sia dall'atto di provenienza del Notaio Noli, sia dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti della procedura ed allegata alla presente perizia.

Si ritiene di richiamare:

- Atto a rogito notaio Ruben Israel di Milano del 22/12/2003 n. rep. 8158: incorporazione della **** Omissis **** con la **** Omissis **** con la quale ha assunto in nome di **** Omissis **** "quale modifica di denominazione è stata trascritta a Genova il 02/01/2004 n. part 53 con la precisazione che con atto a rogito notaio Elena Terrenghi di Milano del 05/07/2004 n rep 10674 è stato rettificato il citato atto notaio Ruben Israel del 22/12/2003 in quanto non risultavano indicate le particelle 458 sub 3 del foglio 36 e 920, 922 sub 1 e sub. 2 e 921 graffata, tutte del foglio 37 del NCEU di Genova;
- Atto a rogito notaio Federico Guasti di Milano del 04/12/2002 n. rep 42788 (che si allega alla presente perizia): incorporazione della **** Omissis **** nella **** Omissis **** con mantenimento della denominazione sociale in **** Omissis ****. Negli allegati di tale atto si riporta l'elenco degli immobili di proprietà tra i quali si segnala relativamente alla città di Genova il bene oggetto di stima.
- Si segnala altresì che dalla lettura degli atti si deducono cambi di partita iva della società **** Omissis **** benché ne venga mantenuta identica denominazione; nell'elenco atti sopra riportato si è inserito il numero di partita iva riportato nell'atto di provenienza all'attuale società esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/01/2006
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 209
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Angelo Noli

Data: 29/12/2005

N° repertorio: 255697

N° raccolta: 18391

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 11/11/2014

Reg. gen. 26097 - Reg. part. 3713

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.430,24

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo del 14/04/2015 rep. 1697/4815 emesso da Equitalia

Iscritto a Genova il 16/04/2015

Reg. gen. 8605 - Reg. part. 1300

Importo: € 122.956,58

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.478,29

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/11/2016 Rep. 3540/4816 emesso da equitalia servizi di Riscossione

Iscritto a Genova il 01/12/2016

Reg. gen. 35931 - Reg. part. 6036

Importo: € 62.290,70

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.145,35

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 20/12/2023

Reg. gen. 42988 - Reg. part. 34065

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC):

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con

Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto risulta inserito in Zona AC-NI, Ambito di conservazione del territorio non insediato per una porzione del lotto pari al 33,71% (funzioni principali ammesse: agricoltura e allevamento; sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio

edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali); in Zona AR-UR, Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale per una porzione del lotto pari al 66,29% (funzioni ammesse: residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore).

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali:

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è ascrivibile all'edilizia rurale collocabile per tipologia costruttiva al periodo a cavallo tra la fine dell'Ottocento e i primi Novecento. Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non è stato rinvenuto il progetto dell'edificio. Presso l'Edilizia Privata non sono depositati progetti né di costruzione, né di eventuale ricostruzione e non risultano protocollate richieste di autorizzazione inerenti progetti di opere interne afferenti l'immobile in oggetto.

La planimetria catastale vigente risulta datata 21/05/1995.

In applicazione al D.P.R. 380/2001 ed alle successive modifiche legislative introdotte con il DL 69/2024 tuttavia, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (1942), lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Sono stati, pertanto compiuti approfondimenti verificando:

- sulla base della documentazione storica aerofotogrammetrica del Comune di Genova che l'immobile era esistente nella forma pressoché identica all'attuale, al 1956 in quanto chiaramente visibile dalla ripresa aerea datata appunto 1956;
- sulla base della cartografia storica inviata dall'Ufficio toponomastica del Comune di Genova che alla data del 1950 l'immobile risultava rappresentato e già individuato con il numero civico 14; presso l'Ufficio non risultano, però, conservati atti di assegnazione del civico;
- che l'immobile, sulla base dell'estratto riferito alla "Movimentazione" dei residenti all'indirizzo di Via Zella 14, al 16/03/1934 risultava residenza dalla nascita di **** Omissis ****.

Tale ultima informazione già fondamentale per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile è stata confermata dalla verifica catastale compiuta presso l'Agenzia delle Entrate. La Certificazione catastale rilasciata attesta che l'estratto di mappa del NCT (avente quale data di inizio conservazione il 01/08/1954) è stato realizzato sulla base di rilevamenti sul territorio che vanno dagli anni 1934 - 1936; nella mappa stessa l'immobile viene raffigurato nelle forme pressoché identiche a quelle riportate nella planimetria catastale vigente del 1995 (compreso tratteggio identificabile nella tettoria riportata, appunto, nella planimetria del 1995).

E' stata inoltre presa visione delle trascrizioni delle Partite catastali verificando che la porzione identificata al n. 458, unitamente a molte altre proprietà, è stata oggetto di cessione volontaria alla Banca Popolare cooperativa di Novara in pagamento di crediti con atto a rogito notaio Francesco Pignone datato 14 luglio 1936 n. 2823, registrato a Genova il 29/07/1936 n. 1005, vol. 550.

Sulla base delle indagini svolte, si è quindi accertato che l'immobile è stato realizzato ante 1942 e più in particolare ante 1936, potendo attestare la legittimità della costruzione.

Non è stato reperito il decreto di abitabilità dell'edificio potendolo comunque ritenere realizzato antecedentemente all'obbligo di possesso (in vigore col R.D.1265/1934).

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria vigente datata 1995, è possibile rilevare una diversa distribuzione planimetrica sostanzialmente afferente alla demolizione della parete divisoria che delimitava un vano ripostiglio al primo piano, poi demolito per realizzare un'ampia stanza. L'aspetto ritenuto più delicato si riferisce all'ampliamento a piano terra del volume giustapposto al corpo principale con cambio di destinazione da ripostiglio a bagno e modifica dell'apertura finestrata originaria. Non si ha contezza circa la data di realizzazione delle suddette opere, ma essendo esse certamente posteriori al 1995 risulta necessario prevedere la sanatoria per quanto realizzato in assenza di titolo edilizio con possibilità che venga imposta regolarizzazione tramite demolizione della volumetria eccedente. In ragione della specificità del caso, che andrà valutato con i Tecnici del Comune e della portanza delle opere necessarie alla manutenzione complessiva del manufatto, si ritiene maggiormente significativo ai fini della perizia non indicare un onere specifico per eventuali opere, pratica di sanatoria/sanzione/Cila, ma piuttosto ponderarne il peso in decurtazione nell'individuazione del più consono prezzo di immissione sul mercato del bene. Si allega APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 6A, piano T - 1

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un fabbricato isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, posto sulla collina a monte di Via Zella: la Visura Catastale non riporta indicazione del numero civico, mentre nella planimetria toponomastica (scaricabile sul Geoportale del Comune di Genova) il fabbricato viene individuato con numero civico 6A.

L'edificio allo stato attuale risulta in stato di rudere, inserito in un'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico di tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città, affetto però da importante incuria. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova l'area è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo. L'area circostante l'edificio risulta connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo.

Nella planimetria catastale vigente, relativamente all'accessibilità all'immobile, vengono indicati due percorsi: a sud, tramite via Zella, accertato come accesso attraverso porzioni di terreno di proprietà privata protetto da cancello, a nord tramite strada vicinale; tuttavia, durante le operazioni peritali, nonostante accurate verifiche, non sono stati individuati percorsi pubblici di accesso all'immobile. Sulla base delle attuali conoscenze, l'immobile non sembra accessibile da strada pubblica.

Il sopralluogo all'immobile è stato compiuto percorrendo il percorso nella proprietà ancora in capo alla società Esecutata; dall'incrocio con la via Zella sono occorsi indicativamente 10/15 minuti a piedi con strada in salita ed accidentata.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato sopralluogo in data 26/03/2024 alla presenza del Custode nominato e del sig. **** Omissis ****, indicato nel verbale come Socio al 50% della Società Esecutata. In data 21/05/2024 è stato compiuto un secondo sopralluogo alla sola presenza del Custode al fine di verificare l'accessibilità all'edificio attraverso sentieri pubblici.

Il primo accesso, infatti, è stato compiuto attraverso il percorso che si diparte da un cancello posto su via Zella indicato dall'Esecutato come di proprietà privata parimenti a tutto il percorso che conduce all'immobile: nella planimetria catastale tale passaggio viene indicato come "strada di accesso da Via Zella". Quale accesso all'immobile nella planimetria catastale vigente viene anche riportato, come detto, il tracciato indicato come Strada Vicinale (a nord del fabbricato).

Il secondo sopralluogo è stato compiuto fissando come punto di partenza via Bartolomeo Bianco all'incrocio con Via al Forte Tenaglia al fine di verificare anche l'accessibilità dal sentiero indicato nella planimetria catastale come "strada vicinale".

La verifica non ha dato esito positivo pur avendo percorso tutti i sentieri tracciati; si allega uno schema con le indicazioni redatto su base della planimetria del Geoportale del Comune di Genova inerente Rete manufatti difensivi dal XVII secolo - FORTI - DATI AD ACCESSO CONSENTITO DALLA RETE INTERNA che mette in evidenza sentieri tracciati ed effettivamente percorsi durante il sopralluogo. Nessuna deviazione consente da nord l'accesso all'immobile; non è stato compreso, pertanto, se le indicazioni catastali siano riferibili a situazioni pregresse di sentieri in passato presenti ed allo stato attuale "cancellati" dall'incuria e dal proliferare della vegetazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 20/01/2025 è stata compiuta ulteriore Ispezione Ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando Iscrizioni e Trascrizioni.

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)

Si allega visura camerale della società Esecutata.

CONFINI

Corpo di fabbrica isolato completamente circondato da area boschiva pertinenziale, a sua volta confinante esclusivamente con terreni; allo stato attuale i confini non sono individuabili in loco da delimitazioni di alcun genere.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,20 mq	70,70 mq	1	70,70 mq	0,00 m	T
Abitazione	32,70 mq	45,30 mq	1	45,30 mq	0,00 m	1

Area boschiva di pertinenza	270,00 mq	266,70 mq	0,06	16,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				132,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per lo stato di conservazione dell'immobile non è stato possibile compiere in sicurezza un rilievo metrico ed accedere all'interno del fabbricato per prendere visione dell'articolazione interna. Per quanto è stato possibile accertare, il perimetro indicato nella planimetria catastale vigente sembra trovare corrispondenza con lo stato attuale.

La verifica superficiaria effettuata riportando la planimetria catastale su supporto informatico ha consentito di verificare la congruità dei dati di superficie riportati nella Visura per immobile: si indica, pertanto, per semplificazione, comunque verificata, la consistenza riportata nella Visura Catastale vigente pari a mq. 132,00 - Totale escluse aree scoperte 116,00.

L'immobile si compone di due corpi giustapposti di differente altezza: un corpo principale a due piani ed un corpo secondario a piano unico; si rileva che la planimetria catastale riporta nel corpo principale la destinazione dei vani a camere e ripostigli e del corpo secondario a ripostiglio non indicando, pertanto, la presenza di cucina e bagno.

Nella planimetria catastale in riferimento al piano terra del corpo principale viene indicata altezza pari a ml. 3,00; per il piano primo nella planimetria non vengono riportate altezze; in riferimento al copro ad un solo piano nella planimetria viene riportata un'altezza pari a ml. 4,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1995 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 37, Part. 920 Categoria A4 Cl.1
Dal 05/07/2004 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 37, Part. 920 Categoria A4 Cl.1
Dal 29/12/2005 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 37, Part. 920, Sub. 0, Zc. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 207,36 Piano T - 1

La data 20/02/2024 si riferisce alla Visura Storica per immobile.

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Si registrano imprecisioni nella cronologia ante 29/12/2005.

Si allega alla presente perizia anche la Visura Storica relativamente al Catasto Terreni, da cui emerge:

- che l'attuale mappale deriva dalla soppressione del mappale 352 Foglio 37, dato fondamentale per verificare i passaggi di proprietà e l'esistenza del fabbricato dai registri di "carico" e "scarico" del catasto terreni;
- che l'immobile al Catasto Terreni risulta erroneamente ancora indicato in capo alla Banca Popolare di Novara.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	37	920	0	4	A4	1	5,5	132 mq	207,36 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Per quanto richiamato rispetto allo stato manutentivo dell'immobile, non è risultato possibile accertare l'effettiva corrispondenza tra la planimetria catastale datata 13/12/1995 a firma dell'Ing. Francesco Ubezio e lo stato attuale.

Per quanto verificato non si ritiene necessario suggerire una variazione planimetrica catastale mediante elaborato Docfa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in parziale stato di rudere pur con muratura esterna apparentemente completa a delimitare il volume; non è stato accertato lo stato del solaio tra piano terra e primo piano e lo stato della struttura portante della copertura afferente la porzione principale; la struttura di copertura del corpo di fabbrica secondario risulta in parte crollata.

Non è stata chiarita la dotazione impiantistica circa la fornitura di energia elettrica e impianto idrico di adduzione e scarico: è stato riferito che l'immobile fosse abitato e quindi può dedursi la presenza di impianti minimali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a pianta pressoché rettangolare in muratura portante in mattoni con orizzontamenti lignei e copertura di entrambi i corpi di fabbrica a falde, in struttura lignea e manto in tegole. Le caratteristiche costruttive ascrivono l'immobile alle fabbriche rurali di antico regime. Allo stato attuale il fabbricato risulta privo della porta di accesso; può essere considerato privo di finestre con solo pochi elementi ancora in opera di tipologia lignea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova comunicava che a partire dal 1981 all'indirizzo di VIA ZELLA nr. 6 A non risulta essere stato residente alcun soggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Guasti	04/12/2002	42788	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Milano	04/01/2003	236	308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Noli	29/12/2005	55696	18390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Denova	11/01/2006	1513	996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega atto di provenienza a rogito Notaio Angelo Noli, del 29/12/2005 rep. 55696.

Il bene in oggetto in data antecedente al 29/12/2005 risulta, unitamente ad altre proprietà sia limitrofe, sia dislocate sul territorio italiano ed europeo, passato in proprietà a diverse società per fusione ed incorporazione delle stesse. Tale situazione si deduce sia dall'atto di provenienza del Notaio Noli, sia dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti della procedura ed allegata alla presente perizia.

Si ritiene di richiamare:

- Atto a rogito notaio Ruben Israel di Milano del 22/12/2003 n. rep. 8158: incorporazione della **** Omissis **** con la **** Omissis **** con la quale ha assunto in nome di **** Omissis **** "quale modifica di denominazione è stata trascritta a Genova il 02/01/2004 n. part 53 con la precisazione che con atto a rogito notaio Elena Terrenghi di Milano del 05/07/2004 n rep 10674 è stato rettificato il citato atto notaio Ruben Israel del 22/12/2003 in quanto non risultavano indicate le particelle 458 sub 3 del foglio 36 e 920, 922 sub 1 e sub. 2 e 921 graffata, tutte del foglio 37 del NCEU di Genova;

- Atto a rogito notaio Federico Guasti di Milano del 04/12/2002 n. rep 42788 (che si allega alla presente perizia): incorporazione della **** Omissis **** nella **** Omissis **** con mantenimento della denominazione sociale in **** Omissis ****. Negli allegati di tale atto si riporta l'elenco degli immobili di proprietà tra i quali si segnala relativamente alla città di Genova il bene oggetto di stima.

- Si segnala altresì che dalla lettura degli atti si deducono cambi di partita iva della società **** Omissis **** benché ne venga mantenuta identica denominazione; nell'elenco atti sopra riportato si è inserito il numero di partita iva riportato nell'atto di provenienza all'attuale società esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/01/2006
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 209
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Angelo Noli
Data: 29/12/2005
N° repertorio: 255697
N° raccolta: 18391

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 11/11/2014
Reg. gen. 26097 - Reg. part. 3713
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.430,24
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo del 14/04/2015 rep. 1697/4815 emesso da Equitalia
Iscritto a Genova il 16/04/2015
Reg. gen. 8605 - Reg. part. 1300
Importo: € 122.956,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.478,29
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/11/2016 Rep. 3540/4816 emesso da equitalia servizi di Riscossione
Iscritto a Genova il 01/12/2016
Reg. gen. 35931 - Reg. part. 6036
Importo: € 62.290,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.145,35

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 20/12/2023
Reg. gen. 42988 - Reg. part. 34065
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC):

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con

Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto risulta inserito in Zona AC-NI, Ambito di conservazione del territorio non insediato (funzioni principali ammesse: agricoltura e allevamento; sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali).

In base al Piano Comunale Livello 3 di Municipio è indicato quale elemento lineare il percorso storico con tracciato presunto.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali:

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è ascrivibile all'edilizia rurale collocabile per tipologia costruttiva al periodo a cavallo tra la fine dell'Ottocento e i primi Novecento. Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non è stato reperito il progetto dell'edificio. Presso l'Edilizia Privata non sono depositati progetti di costruzione. La planimetria catastale vigente risulta datata 13/12/1995. In applicazione al D.P.R. 380/2001 ed alle successive modifiche legislative introdotte con il DL 69/2024 tuttavia, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (1942), lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Sono stati, pertanto, compiuti approfondimenti verificando:

- sulla base della documentazione storica aerofotogrammetrica del Comune di Genova che l'immobile era esistente nella forma pressoché identica all'attuale, al 1956 in quanto chiaramente visibile dalla ripresa aerea datata appunto 1956;

- sulla base della cartografia storica inviata dall'Ufficio toponomastica del Comune di Genova che alla data del 1950 l'immobile risultava rappresentato e già individuato con il numero civico 6; presso l'Ufficio non risultano, però, conservati atti di assegnazione del civico: testualmente si riporta la mail ricevuta dall'Ufficio toponomastica: "Nulla risulta sulla scheda storica di via Zella, perciò ritengo che il numero civico 6A nero unico sia stato assegnato prima del 1952, visto che il primo atto riporta detta data".

Per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile è stata compiuta verifica catastale presso l'Agenzia delle Entrate accertando la presenza dell'edificio nei rilievi databili negli anni 1934 - 1936.

E' stata inoltre presa visione delle trascrizioni delle Partite catastali verificando che la porzione identificata al n. 352, unitamente a molte altre proprietà, è stata oggetto di cessione volontaria alla Banca Popolare cooperativa di Novara in pagamento di crediti con atto a rogito notaio Francesco Pignone datato 14 luglio 1936 n. 2823, registrato a Genova il 29/07/1936 n. 1005, vol. 550. Sulla base delle indagini svolte, si è quindi accertato che l'immobile è stato realizzato ante 1942 e, più in particolare, ante 1936, potendo attestarne la legittimità della costruzione. Non è stato reperito il decreto di abitabilità dell'edificio potendolo comunque ritenere realizzato antecedentemente all'obbligo di possesso (in vigore col R.D.1265/1934).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto dettagliato si può affermare che dai dati desunti la consistenza dell'immobile sia rimasta tale dalla costruzione allo stato attuale.

In ragione dello stato di parziale rudere con porzioni di tetto crollato e l'impossibilità di effettuare verifiche dimensionali appropriate, si può ritenere che l'immobile risulti esente dalla redazione di APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Bartolomeo Bianco 8, piano T - 1

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un fabbricato isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, posto sul crinale identificabile tra Via Zella e Via Bartolomeo Bianco composto da due unità immobiliari entrambe su due piani (catastralmente identificate da unico mappale e due subalterni) e da un fabbricato separato di ridotte dimensioni identificato nella planimetria catastale come "stalla".

La Visura Catastale non riporta indicazione del numero civico, mentre nella planimetria riferita alla toponomastica (scaricabile sul Geoportale del Comune di Genova) il fabbricato viene individuato con numero civico 8.

L'edificio principale ad uso abitativo possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo; allo stato attuale esso risulta, però, in parte in condizioni manutentive estremamente precarie, ma comunque fruibile limitatamente ad alcune porzioni, ed in parte in stato di rudere inaccessibile.

Relativamente al fabbricato a destinazione stalla è solo possibile affermare che durante i sopralluoghi compiuti è stata verificata la presenza in posizione coerente con le indicazioni planimetriche, di un volume con pareti in canne lignee e copertura in ondolato, in stato di estremo degrado e quasi totalmente ricoperto da vegetazione infestante.

Tutta la zona circostante ha carattere boschivo; i beni risultano raggiungibili solo pedonalmente, dalla strada carrabile di via Bartolomeo Bianco all'incrocio con Via al Forte Tenaglia, in un tempo di circa 10 minuti, percorrendo un sentiero piuttosto accidentato con dislivelli.

A breve distanza si trova la Torre Monte Moro, una delle torri costruite nel 1818 dal Corpo Reale del Genio Sardo, nel quadro di difesa delle Nuove Mura: quattro torri sul lato della Val Polcevera, a ponente, ed altre tre sul lato di levante verso la Valle del Bisagno.

Dalle informazioni ricevute dal Comune di Genova, Area Infrastrutture Opere Pubbliche - Demanio e Patrimonio Ufficio Tecnico e Consistenza il tracciato in questione è segnato con cerchio rosso della Federazione Italiana Escursionismo. Trattandosi di sentiero FIE, l'uso pubblico (a fini escursionistici) è accertato almeno dal secondo dopoguerra. Il sentiero risulta essere segnato anche sull'estratto di mappa catastale, che si allega (come ricevuto dall'Ufficio tecnico citato). Il Comune, su esplicita richiesta in ragione del fatto che tutta l'area circostante è suddivisa in mappali ancora in capo all'attuale società esecutata e non sottoposti a pignoramento, specificava che il passaggio pubblico pedonale su tali sentieri, la cui manutenzione è in capo al CAI di Sampierdarena, dovrà continuare ad essere garantito.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato sopralluogo in data 26/03/2024 alla presenza del Custode nominato e del sig. **** Omissis ****, indicato nel verbale come Socio al 50% della Società Esecutata.

In data 21/05/2024 è stato compiuto un secondo sopralluogo al fine di meglio verificare, sulla sconta degli accertamenti documentali compiuti, la posizione e lo stato manutentivo del fabbricato ad uso stalla (mappale 921).

I beni essendo proprietà di una società rientrano nel campo di applicazione IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 20/01/2025 è stata compiuta ulteriore Ispezione Ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando Iscrizioni e Trascrizioni.

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)

Si allega visura camerale della società Esecutata.

CONFINI

Il corpo di fabbrica ad uso abitazione (mappale 922 sub 1 e 2) risulta isolato; il fronte Ovest confina con il sentiero di accesso; i fronti Nord ed Est porgono su area di pertinenza esterna (stesso mappale); il fronte Sud ha affaccio su area esterna catastalmente identificata con mappale 472, non oggetto di pignoramento - che dalla verifica catastale effettuata risulta intestato a **** Omissis ****, società esegutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione SUB 1	0,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	T - 1 - soffitta

Abitazione SUB 2	0,00 mq	192,00 mq	1	192,00 mq	0,00 m	T - 1
Totale superficie convenzionale:				312,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				312,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per lo stato di conservazione dell'immobile non è stato possibile compiere in sicurezza un rilievo metrico: è stato possibile prendere solo parziale visione del sub. 1, mentre l'ingresso al sub. 2 risulta totalmente precluso parimenti a quello ai locali stalle, ivi compreso il graffato mappale 921. Limitatamente alla porzione visionata la planimetria catastale vigente sembra trovare corrispondenza con lo stato attuale.

Per la verifica superficiaria sono state riportate su supporto informatico le planimetrie catastali, tuttavia le verifiche sono risultate non significative: si rileva che la visura non riporta l'indicazione superficiaria dell'area esterna che non risulta neppure rappresentata in scala 1:200, ma solo in estratto fuori scala, per cui non ne risulta possibile indicare una superficie neppure approssimativa; dalle indicazioni della consistenza inoltre, non è chiaro se i locali ripostiglio, soffitta e stalla siano stati considerati con coefficienti di riduzione. Si indica, pertanto, per semplificazione la consistenza riportata nella Visura Catastale vigente.

Si rileva che la planimetria catastale relativamente al sub. 2 non riporta alcuna indicazione circa la presenza di un locale wc.

Si indica che il bene risulta comodamente divisibile in natura in quanto i beni già allo stato attuale risulterebbero suddivisi, ma nella presente perizia inseriti in lotto unico in ragione della ritenuta miglior vendibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1996 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 37, Part. 922 (sub 1 e 2) - 921 Categoria A4
Dal 05/07/2004 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 37, Part. 922 (sub 1 e 2) - 921 Categoria A4
Dal 29/12/2005 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 37, Part. 922 (sub 1 e 2) - 921 Categoria A4

La data 20/02/2024 si riferisce alla Visura Storica per immobile.
Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Si registrano imprecisioni nella cronologia ante 29/12/2005.

Si allegano alla presente perizia anche:

- Visura Storica relativa al Catasto Terreni, foglio 37, mappale 472, quale porzione di terreno confinante con l'immobile censito al foglio 37 mappali 922 sub. 1 e 2;

- Visura Storica relativa al Catasto Terreni, foglio 37, mappale 922 dalla quale emerge che: l'attuale mappale deriva dalla soppressione dei mappali 360 e 361 Foglio 37, dato fondamentale per verificare i passaggi di proprietà e l'esistenza dei fabbricati in oggetto dai registri di "carico" e "scarico" del catasto terreni;

- Visura Storica relativa al Catasto Terreni, foglio 37, mappale 921 dalla quale emerge che l'attuale mappale deriva, parimenti al mappale 922, dalla soppressione dei mappali 360 e 361 Foglio 37.

Si è, inoltre, verificato che il Registro del catasto terreni per i mappali 360 e 361 riporta gli stessi dati superficiali indicati nei mappali terreni per le particelle 921 e 922 rispettivamente pari a mq. 380 e mq. 630 con l'indicazione dell'esistenza su detti mappali di fabbricati rurali.

A ulteriore specifica si porta all'attenzione il fatto che relativamente al fabbricato principale: mapp. 922 sub 1 e 2, la planimetria di impianto del Catasto Terreni, che si allega e che testimonia l'esistenza ante 42 del fabbricato, rappresenta un immobile nelle forme identiche a quelle rappresentate nella planimetria vigente; mentre, relativamente al fabbricato minore (mappale 921) nella planimetria di impianto viene raffigurato un immobile di forma e posizione differente rispetto a quello rappresentato nella planimetria vigente. In proposito non risulta possibile fornire altri chiarimenti: è stata infatti anche presa visione presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova dell'atto citato di provenienza dei beni alla Banca Popolare di Novara nel 1936: atto a rogito Notaio Francesco Pignone del 14/07/1936 n. 2823 al quale è allegata planimetria con la dicitura "Planimetria indicativa" e quindi non utile a chiarire gli aspetti di consistenza degli immobili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	37	922	1	4	A4	2	5,5 vani	120 mq	244,28 €	T - 1	
RIV	37	922	2	4	A4	2	6 vani	192 mq	266,49 €	T - 1	mappale 921

Corrispondenza catastale

Per quanto richiamato rispetto allo stato manutentivo dell'immobile, non è risultato possibile accertare l'effettiva corrispondenza tra le planimetrie catastali datate 29/01/1996 a firma dell'Ing. Francesco Ubezio e lo stato attuale.

Per quanto verificato non si ritiene necessario suggerire una variazione planimetrica catastale mediante elaborato Docfa.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'atto di pignoramento immobiliare indica quali beni da sottoporre a pignoramento la piena proprietà di (si segue l'elenco indicato nell'atto):

- 1) bene censito al NCEU foglio 37, part. 920, Sez. RIV, categoria A/4 vani 5,5;
- 2) bene censito al NCEU foglio 37, part. 921, Sez. RIV, categoria A/4 vani 6;
- 3) bene censito al NCEU foglio 37, part. 922 sub 2, Sez. RIV, categoria A/4 vani 6;
- 4) bene censito al NCEU foglio 37, part. 922 sub 1, Sez. RIV, categoria A/4 vani 5,5;
- 5) bene censito al NCEU foglio 36, part. 458 sub 3, Sez. RIV, categoria A/3 vani 6.

Sulla base degli accertamenti compiuti, rispetto ai quali si è dato riscontro sia in Udienza, sia tramite i depositi di chiarimenti in data 21/05/2024, 26/07/2024 e 23/12/2024, l'incarico è stato dapprima focalizzato al solo bene dell'elenco n. 5 che, con deposito avvenuto in data 23/01/2025, era stato indicato come LOTTO UNICO; l'incarico è stato successivamente confermato a comprendere la redazione di perizia per tutti gli altri beni.

Nella presente Perizia, pertanto, il bene censito al NCEU foglio 36, part. 458 sub 3, Sez. RIV, categoria A/3 vani 6 costituisce LOTTO 1 ex LOTTO UNICO.

Rispetto agli altri beni:

- il bene indicato nell'elenco come 1: bene censito al NCEU foglio 37, part. 920, Sez. RIV, categoria A/4 vani 5,5 costituisce il LOTTO 2

- i beni indicati nell'elenco come:

- 2) bene censito al NCEU foglio 37, part. 921, Sez. RIV, categoria A/4 vani 6;
- 3) bene censito al NCEU foglio 37, part. 922 sub 2, Sez. RIV, categoria A/4 vani 6
- 4) bene censito al NCEU foglio 37 part. 922 sub 1, Sez. RIV, categoria A/4 vani 5,5;

sulla base della valutazione circa la situazione di migliore vendibilità sono stati accorpati a formare il LOTTO 3.

Occorre, tuttavia, precisare che l'indicazione del bene nell'elenco al numero 2) dell'atto di pignoramento - bene censito al NCEU foglio 37, part. 921, Sez. RIV, categoria A/4 vani 6 - non risulta corretta.

Come viene anche certificato dal notaio Giulia Messina Vitrano nella Certificazione notarile datata 10/01/2024 esso risulta graffato alla particella 922 sub 2 e dagli accertamenti planimetrici catastali si evince che esso non ha consistenza di abitazione di categoria A/4 di 6 vani, bensì di volume unico con identificazione "stalla".

L'aspetto sembra, comunque, avere intrinseche indeterminatezze in quanto la planimetria catastale allegata alla presente perizia a firma dell'ing. Francesco Ubezio, risulta archiviata identica per i due mappali (922 sub 2 e 921); la ricerca ha infatti prodotto lo stesso elaborato e la visura catastale non consente di comprendere l'effettiva natura del bene censito al mappale 921, elementi che possono aver determinato l'imprecisione nella sua identificazione in atti.

A ulteriore precisazione si da riscontro del fatto che i tre beni inseriti nel LOTTO 3, pur avendo tre differenti identificativi catastali sono stati considerati univocamente (senza distinzione in Bene 1 - Bene 2 - Bene 3 del LOTTO 3); avendo, infatti, medesima cronistoria catastale e provenienza la semplificazione si è ritenuta appropriata.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile identificato al mappale 922 risultava in parziale stato di rudere pur con muratura esterna apparentemente completa a delimitare il volume;

- la porzione relativa al sub. 1 risultava in parte fruita come ricovero attrezzi e ricovero/stalla per un caprone da parte di una famiglia dichiarata senza contratto di locazione e, comunque, in pessime condizioni manutentive, ed in parte non accessibile; la porzione afferente al sub. 2 totalmente inaccessibile in stato di rudere con copertura sfondata.

Il fabbricato a stalla (mappale 921) presentava pareti in canne lignee e copertura in ondolato, in stato di estremo degrado e quasi totalmente ricoperto da vegetazione infestante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio contraddistinto dal mappale 922 risulta in muratura portante in mattoni con orizzontamenti lignei e copertura a falde in struttura lignea e manto in tegole. Le caratteristiche costruttive ascrivono l'immobile alle fabbriche rurali di antico regime. Risulta esistente un piccolo corpo giustapposto a destinazione WC di recente costruzione (catastalmente rappresentato).

In riferimento all'edificio a destinazione stalla (mappale 921), vanno segnalate le indeterminanze descritte circa il fatto che quello lo allo stato visibile corrisponda con l'edificio originario; il fabbricato in opera risulta realizzato con canne lignee e copertura in ondolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova comunicava che a partire dal 1981, all'indirizzo di Via Bartolomeo Bianco 8 non risulta essere stato residente alcun soggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Guasti	04/12/2002	42788	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Milano	04/01/2003	236	308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Noli	29/12/2005	55696	18390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Denova	11/01/2006	1513	996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega atto di provenienza a rogito Notaio Angelo Noli, del 29/12/2005 rep. 55696.

Il bene in oggetto in data antecedente al 29/12/2005 risulta, unitamente ad altre proprietà sia limitrofe, sia dislocate sul territorio italiano ed europeo, passato in proprietà a diverse società per fusione ed incorporazione delle stesse. Tale situazione si deduce sia dall'atto di provenienza del Notaio Noli, sia dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò agli atti della procedura ed allegata alla presente perizia.

Si ritiene di richiamare:

- Atto a rogito notaio Ruben Israel di Milano del 22/12/2003 n. rep. 8158: incorporazione della **** Omissis **** con la **** Omissis **** con la quale ha assunto in nome di **** Omissis **** "quale modifica di denominazione è stata trascritta a Genova il 02/01/2004 n. part 53 con la precisazione che con atto a rogito notaio Elena Terrenghi di Milano del 05/07/2004 n rep 10674 è stato rettificato il citato atto notaio Ruben Israel del 22/12/2003 in quanto non risultavano indicate le particelle 458 sub 3 del foglio 36 e 920, 922 sub 1 e sub. 2 e 921 graffata, tutte del foglio 37 del NCEU di Genova;

- Atto a rogito notaio Federico Guasti di Milano del 04/12/2002 n. rep 42788 (che si allega alla presente perizia): incorporazione della **** Omissis **** nella **** Omissis **** con mantenimento della denominazione sociale in **** Omissis ****. Negli allegati di tale atto si riporta l'elenco degli immobili di proprietà tra i quali si segnala relativamente alla città di Genova il bene oggetto di stima.

- Si segnala altresì che dalla lettura degli atti si deducono cambi di partita iva della società **** Omissis **** benché ne venga mantenuta identica denominazione; nell'elenco atti sopra riportato si è inserito il numero di partita iva riportato nell'atto di provenienza all'attuale società eseguita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/01/2006
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 209
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Angelo Noli
Data: 29/12/2005
N° repertorio: 255697
N° raccolta: 18391
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 11/11/2014
Reg. gen. 26097 - Reg. part. 3713
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.430,24
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo del 14/04/2015 rep. 1697/4815 emesso da Equitalia
Iscritto a Genova il 16/04/2015
Reg. gen. 8605 - Reg. part. 1300
Importo: € 122.956,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.478,29
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/11/2016 Rep. 3540/4816 emesso da equitalia servizi di Riscossione
Iscritto a Genova il 01/12/2016
Reg. gen. 35931 - Reg. part. 6036
Importo: € 62.290,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.145,35

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 20/12/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC):

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con

Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto risulta inserito in Zona AC-NI, Ambito di conservazione del territorio non insediato (funzioni principali ammesse: agricoltura e allevamento; sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali).

In base al Piano Comunale Livello 3 di Municipio è indicato quale elemento puntuale: PARCO DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali:

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è ascrivibile all'edilizia rurale collocabile per tipologia costruttiva al periodo a cavallo tra la fine dell'Ottocento e i primi Novecento. Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non è stato reperito il progetto dell'edificio. Presso l'Edilizia Privata non sono depositati progetti di costruzione. La planimetria catastale vigente risulta datata 30/11/1996. In applicazione al D.P.R. 380/2001 ed alle successive modifiche legislative introdotte con il DL 69/2024 tuttavia, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (1942), lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Sono stati, pertanto, compiuti approfondimenti verificando:

- sulla base della documentazione storica aerofotogrammetrica del Comune di Genova che l'immobile ad uso abitativo identificato allo stato attuale al Catasto fabbricati, Sez Riv., foglio 37, mappale 922 sub. 1 e 2, era esistente nella forma pressoché identica all'attuale, nel 1956 in quanto chiaramente visibile dalla ripresa aerea datata appunto 1956.

Per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile è stata compiuta verifica catastale presso l'Agenzia delle Entrate verificando la presenza dell'edificio nei rilievi databili negli anni 1934 - 1936.

E' stata inoltre presa visione delle trascrizioni delle Partite catastali (si rimanda anche alle Sezione "Cronistoria catastale" della presente Perizia) verificando che le porzioni identificate ai numeri 360 e 361, unitamente a molte altre proprietà, sono state oggetto di cessione volontaria alla Banca Popolare cooperativa di Novara in pagamento di crediti con atto a rogito notaio Francesco Pignone datato 14 luglio 1936 n. 2823, registrato a Genova il 29/07/1936 n. 1005, vol. 550. Sulla base delle indagini svolte, si è quindi accertato che l'immobile



ad uso abitativo è stato realizzato ante 1942 e, più in particolare, ante 1936, potendone attestare la legittimità della costruzione. Non è stato reperito il decreto di abitabilità dell'edificio potendolo comunque ritenere realizzato antecedentemente all'obbligo di possesso (in vigore col R.D.1265/1934).

In riferimento, invece, al fabbricato identificato nelle forme rappresentate nella vigente planimetria (mappale 921) non risulta possibile attestare la regolarità pur avendo verificato l'esistenza storica di un fabbricato sulla medesima porzione di terreno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto dettagliato si può affermare che solo relativamente al fabbricato identificato al NCEU Sez. RIV, foglio 37 mappale 922 sub 1 e 2, dai dati desunti la consistenza dell'immobile sia rimasta tale dalla costruzione allo stato attuale.

In ragione dello stato di parziale rudere con porzioni di tetto crollato e l'impossibilità di effettuare verifiche dimensionali appropriate, si può ritenere che l'immobile risulti esente dalla redazione di APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

DESCRIZIONE



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1

Il bene consiste in un fabbricato a corpo isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, Via Zella civ. 14, costituito da due piani fuori terra. L'immobile si articola su un appezzamento di terreno di poco sopraelevato rispetto alla sede stradale a cui risulta collegato con una breve rampa scalettata pedonale, afferente esclusivamente alla proprietà e chiusa con cancello metallico. Via Zella si snoda sulle alture di Certosa, proprio al limite tra la zona densamente costruita e l'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico a tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Zella è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo. Tutta l'area circostante l'edificio è fortemente connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi le cui carreggiate, a mezzo di cavalcavia, incrociano i sottostanti percorsi delle vie cittadine. Le aperture finestrate dell'edificio in oggetto, infatti, hanno visuale diretta sull'autostrada, in un tratto protetto da alte barriere tra le Gallerie di Certosa e Maltempo. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. La parte bassa della zona risulta ben servita dalla rete di trasporto pubblico, in particolare l'edificio in oggetto dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla stazione della metropolitana di Brin da cui parte la linea bus collinare I04 che vi transita in prossimità. L'area risulta coperta anche dal servizio a chiamata Taxibus realizzato con l'obiettivo di razionalizzare il sistema di trasporto pubblico nelle zone a minore domanda. Più impegnativo è, certamente, l'accesso pedonale all'immobile, mentre l'area è raggiungibile facilmente con mezzo privato. Nei pressi dell'immobile non sono segnati stalli di sosta, ma il parcheggio risulta possibile. Non sono presenti esercizi commerciali o servizi nelle immediate vicinanze, mentre l'area centrale della delegazione è dotata di tutti i servizi con anche esercizi commerciali di richiamo cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 458, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 70.398,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona risultano in vendita vari immobili a destinazione residenziale; tuttavia, si tratta generalmente di immobili inseriti in condominio, anche eventualmente appartamenti con giardini di pertinenza, ma non di abitazioni monofamigliari. Inoltre, gli immobili attualmente sul mercato possiedono caratteristiche di migliore manutenzione. Il valore di immissione in vendita si attesta mediamente su €/mq. 1.000,00. Il bene posto in vendita possiede nell'insieme caratteristiche di unicità che lo possono rendere appetibile ad una particolare fascia di utenza. Si tratta, infatti, di un immobile unifamigliare con area di pertinenza di medie dimensioni, inserito in un contesto cittadino, ma al margine di aree scarsamente abitate, quindi senza l'incombente presenza di condominii limitrofi. L'immobile, inoltre, ha una superficie ben sfruttabile. L'aspetto fortemente penalizzante è, tuttavia, lo

stato manutentivo che ne impone una pesante ristrutturazione.

La quotazione OMI primo semestre 2024 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 22, Fascia/Zona Periferica/RIVAROLO TU.M. (VIA JORI-V. VEZZANI-V. CANEPARI), Cod. D49 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 600,00/mq ed € 890,00/mq.

Per l'appartamento in oggetto si è ritenuto congruo un valore inferiore ai minimi indicati dall'OMI, tenendo soprattutto in considerazione oltre agli aspetti manutentivi anche quelli legati alla necessità di procedere alla regolarità edilizia. In riferimento alle caratteristiche specifiche dell'immobile un fattore negativo è costituito dalla limitrofa presenza dell'impattante sagoma dell'autostrada, direttamente visibile dalle aperture finestrate dell'immobile. In riferimento alla posizione si è anche tenuto in considerazione lo stato generale dell'area retrostante all'immobile, di proprietà della stessa società eseguita, allo stato utilizzata come area di deposito.

Ponderando tutto quanto sopra esposto, si è ritenuto congruo attribuire all'immobile un valore pari ad € 450,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1	156,44 mq	450,00 €/mq	€ 70.398,00	100,00%	€ 70.398,00
				Valore di stima:	€ 70.398,00

Valore di stima: € 70.398,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

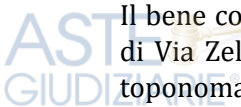
Valore finale di stima: € 66.878,10



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 6A, piano T - 1

Il bene consiste in un fabbricato isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, posto sulla collina a monte di Via Zella: la Visura Catastale non riporta indicazione del numero civico, mentre nella planimetria toponomastica (scaricabile sul Geoportale del Comune di Genova) il fabbricato viene individuato con numero civico 6A. L'edificio allo stato attuale risulta in stato di rudere, inserito in un'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico di tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città, affetto però da importante incuria. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova l'area è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo. L'area circostante l'edificio risulta connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi. L'immobile oggetto di pignoramento possiede



caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. Nella planimetria catastale vigente, relativamente all'accessibilità all'immobile, vengono indicati due percorsi: a sud, tramite via Zella, accertato come accesso attraverso porzioni di terreno di proprietà privata protetto da cancello, a nord tramite strada vicinale; tuttavia, durante le operazioni peritali, nonostante accurate verifiche, non sono stati individuati percorsi pubblici di accesso all'immobile. Sulla base delle attuali conoscenze, l'immobile non sembra accessibile da strada pubblica. Il sopralluogo all'immobile è stato compiuto percorrendo il percorso nella proprietà ancora in capo alla società Esecutata; dall'incrocio con la via Zella sono occorsi indicativamente 10/15 minuti a piedi con strada in salita ed accidentata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 920, Sub. 0, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 8.580,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile non si è potuto procedere con stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le fonti di informazione sono stati, infatti, valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare verificando che non esistono in zona trattative per fabbricati in stato conservativo e localizzazione comparabili. Le analisi per possibili comparazioni sono state estese anche a zone non direttamente limitrofe, riscontrando effettivamente un certo numero di immobili proposti sul mercato; tuttavia, le caratteristiche peculiari di ognuno, non sono apparse congruentemente replicabili per la specifica valutazione.

Il bene posto in vendita è allo stato di rudere, quindi non direttamente fruibile, con l'aggravio della indeterminatezza circa l'accessibilità da percorso pubblico che, qualora venisse "riscoperto", avrebbe comunque caratteristiche di sentiero boschivo impervio.

La stima è stata quindi calibrata sulla base di opportuni correttivi dei dati OMI e dei valori di ricostruzione desumibili dai prezzi vigenti.

Le varie linee guida emanate negli anni dall'AdE in riguardo al valore dei beni, qualora non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi di mercato delle compravendite, si orientano, infatti, verso la valutazione del costo di ricostruzione con l'applicazione di adeguati coefficienti di riduzione in rapporto allo stato attuale dell'u.i. In particolare l'AdE circa il calcolo del deprezzamento, chiarisce i concetti di vetustà dei beni e di obsolescenza: quest'ultima tiene conto del fatto che alcune parti dei beni o il loro insieme sia deprezzato per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più il bene parzialmente o totalmente idoneo ad assolvere complessivamente all'originario impiego in condizioni di mercato. Risulta quindi evidente, per quanto esposto, che in riferimento al manufatto oggetto di perizia si possa parlare di stato di obsolescenza.

Al fine, inoltre, di attenersi a linee guida consolidate, appare congruo attingere anche ad un'altra direttiva che, pur riferendosi a stime per immobili a destinazione particolare, indica quale valore residuo di un bene al termine della sua vita utile un valore ordinariamente non superiore al 30% di quello iniziale.

Pertanto, assumendo quale valore iniziale quello catastale basato sulla rendita, il calcolo determina un valore residuo del bene di poco inferiore ad € 8.000,00.

La stima complessiva pari ad € 8.580,00 ottenuta attribuendo all'immobile un costo al mq. pari ad € 65,00, pur non paragonabile ai valori OMI della zona, ponderando gli aspetti fatti emergere in relazione appare effettivamente la più congruente. Si reputa ancora opportuno sottolineare che l'immobile non è stato ritenuto completamente privo di valore, seppure su di esso gravino indeterminanze particolarmente importanti, in quanto, durante i vari sopralluoghi compiuti è stato verificato che i sentieri limitrofi sono frequentati per passeggiate da molti abitanti della zona con cani, potendosi pertanto ipotizzare che un effettivo potenziale interesse nella riconversione del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Genova (GE) - Via Zella civ. 6A, piano T - 1	132,00 mq	65,00 €/mq	€ 8.580,00	100,00%	€ 8.580,00
Valore di stima:					€ 8.580,00

Valore di stima: € 8.580,00

Valore finale di stima: € 8.580,00

Non si indica alcuna tipologia di deprezzamento per quanto spiegato nella perizia.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Bartolomeo Bianco 8, piano T - 1

Il bene consiste in un fabbricato isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, posto sul crinale identificabile tra Via Zella e Via Bortolomeo Bianco composto da due unità immobiliari entrambe su due piani (catastralmente identificate da unico mappale e due subalterni) e da un fabbricato separato di ridotte dimensioni identificato nella planimetria catastale come "stalla". La Visura Catastale non riporta indicazione del numero civico, mentre nella planimetria riferita alla toponomastica (scaricabile sul Geoportale del Comune di Genova) il fabbricato viene individuato con numero civico 8. L'edificio principale ad uso abitativo possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo; allo stato attuale esso risulta, però, in parte in condizioni manutentive estremamente precarie, ma comunque fruibile limitatamente ad alcune porzioni, ed in parte in stato di rudere inaccessibile. Relativamente al fabbricato a destinazione stalla è solo possibile affermare che durante i sopralluoghi compiuti è stata verificata la presenza in posizione coerente con le indicazioni planimetriche, di un volume con pareti in canne lignee e copertura in ondulato, in stato di estremo degrado e quasi totalmente ricoperto da vegetazione infestante. Tutta la zona circostante ha carattere boschivo; i beni risultano raggiungibili solo pedonalmente, dalla strada carrabile di via Bartolomeo Bianco all'incrocio con Via al Forte Tenaglia, in un tempo di circa 10 minuti, percorrendo un sentiero piuttosto accidentato con dislivelli. A breve distanza si trova la Torre Monte Moro, una delle torri costruite nel 1818 dal Corpo Reale del Genio Sardo, nel quadro di difesa delle Nuove Mura: quattro torri sul lato della Val Polcevera, a ponente, ed altre tre sul lato di levante verso la Valle del Bisagno. Dalle informazioni ricevute dal Comune di Genova, Area Infrastrutture Opere Pubbliche - Demanio e Patrimonio Ufficio Tecnico e Consistenza il tracciato in questione è

segnato con cerchio rosso della Federazione Italiana Escursionismo. Trattandosi di sentiero FIE, l'uso pubblico (a fini escursionistici) è accertato almeno dal secondo dopoguerra. Il sentiero risulta essere segnato anche sull'estratto di mappa catastale, che si allega (come ricevuto dall'Ufficio tecnico citato). Il Comune, su esplicita richiesta in ragione del fatto che tutta l'area circostante è suddivisa in mappali ancora in capo all'attuale società esecutata e non sottoposti a pignoramento, specificava che il passaggio pubblico pedonale su tali sentieri, la cui manutenzione è in capo al CAI di Sampierdarena, dovrà continuare ad essere garantito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 922, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 37, Part. 922, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4, Graffato mappale 921

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

Valore di stima del bene: € 17.160,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile non si è potuto procedere con stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le fonti di informazione sono stati, infatti, valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare verificando che non esistono in zona trattative per fabbricati in stato conservativo e localizzazione comparabili. Le analisi per possibili comparazioni sono state estese anche a zone non direttamente limitrofe, riscontrando effettivamente un certo numero di immobili proposti sul mercato; tuttavia, le caratteristiche peculiari di ognuno, non sono apparse congruentemente replicabili per la specifica valutazione.

Il bene posto in vendita è allo stato di parziale rudere, quindi non direttamente fruibile a meno di un'importante ristrutturazione/ricostruzione che, tenendo presente l'ampia metratura e il sentiero boschivo di non facile percorrenza, diviene un onere importante.

La stima è stata quindi calibrata sulla base di opportuni correttivi dei dati OMI e dei valori di ricostruzione desumibili dai prezzi vigenti.

Le varie linee guida emanate negli anni dall'AdE in riguardo al valore dei beni, qualora non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi di mercato delle compravendite, si orientano, infatti, verso la valutazione del costo di ricostruzione con l'applicazione di adeguati coefficienti di riduzione in rapporto allo stato attuale dell'u.i. In particolare l'AdE circa il calcolo del deprezzamento, chiarisce i concetti di vetustà dei beni e di obsolescenza: quest'ultima tiene conto del fatto che alcune parti dei beni o il loro insieme sia deprezzato per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più il bene parzialmente o totalmente idoneo ad assolvere complessivamente all'originario impiego in condizioni di mercato. Risulta quindi evidente, per quanto esposto, che in riferimento al manufatto oggetto di perizia si possa parlare di stato di obsolescenza.

Al fine, inoltre, di attenersi a linee guida consolidate, appare congruo attingere anche ad un'altra direttiva che, pur riferendosi a stime per immobili a destinazione particolare, indica quale valore residuo di un bene al termine della sua vita utile un valore ordinariamente non superiore al 30% di quello iniziale.

Pertanto, assumendo quale valore iniziale quello catastale basato sulla rendita, il calcolo determina un valore residuo del bene di poco inferiore ad € 20.000,00.

La stima complessiva pari ad € 17.160,00 ottenuta attribuendo all'immobile un costo al mq. pari ad € 55,00, pur non paragonabile ai valori OMI della zona, ponderando gli aspetti fatti emergere in relazione, appare effettivamente la più congruente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 3 - Fabbricato rurale Genova (GE) - Via Bartolomeo Bianco 8, piano T - 1	312,00 mq	55,00 €/mq	€ 17.160,00	100,00%	€ 17.160,00
Valore di stima:					€ 17.160,00

Valore di stima: € 13.200,00

Valore finale di stima: € 13.200,00

LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Valore di stima:					€ 0,00

Valore di stima: € 70.398,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 66.878,10

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia costituisce integrazione, come da Verbali del Tribunale di Genova, ad un primo deposito riferito al solo Bene identificato al NCEU, Sez. RIV, foglio 36, Mappale 458, sub. 3, sito in Via Zella Civ. 14, in origine identificato come LOTTO UNICO, ora LOTTO 1. L'originaria perizia non è stata modificata ma sono stati rinominati gli allegati in quanto alcuni comuni per tutti i Lotti creati.

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 23/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL 1 - Lotti 1 - 2 - 3 - Atto di provenienza notaio Noli rep 55696
- ✓ Altri allegati - ALL 2 - Lotti 1 - 2 - 3 - Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza - ALL 3 - Lotti 1 - 2 - 3 - Atto Guasti con Incorporazione Pogressus Otto - Impersol
- ✓ Visure e schede catastali - ALL 4 - Lotto 1 - 2 - 3 - Certificazione catastale
- ✓ Altri allegati - ALL 5 - Lotto 1 - 2 - 3 - SAMA EDILIZIA SRL visura CCIAA
- ✓ Altri allegati - ALL 6 - Lotto 1 - Anagrafe - residenti
- ✓ Planimetrie catastali - ALL 7 - Lotto 1 - Planimetria catastale - Mapp 458 sub 3
- ✓ Visure e schede catastali - ALL 8 - Lotto 1 - Visura storica - Catastale terreno
- ✓ Visure e schede catastali - ALL 9 - Lotto 1 - Visura storica - RIV 36 Mappa 458 sub 3
- ✓ Altri allegati - ALL 10 - Lotto 1 - Via Zella - verifica dimensionale
- ✓ Foto - ALL 11 - Lotto 1 - All H1 - Documentazione fotografica esterni
- ✓ Foto - ALL 12 - Lotto 1 - All H2 - Documentazione fotografica interni.
- ✓ Altri allegati - ALL 13 - Lotto 1 - APE 3904_2025_5689
- ✓ Altri allegati - ALL 14 - lotto 1 - All I - OMI Zella.
- ✓ Altri allegati - ALL 15 - Lotto 1 - INDIVIDUI VIA ZELLA
- ✓ Altri allegati - ALL 16 - Lotti 2 - 3 - Localizzazione immobili e sentieri
- ✓ Estratti di mappa - ALL 17 - Lotto 2 - 3 - estratto di mappa e NCT impianto
- ✓ Planimetrie catastali - ALL 18 - Lotto 2 - Planimetria Mapp 920
- ✓ Visure e schede catastali - ALL 19 - Lotto 2 - Visura RIV 37 Mapp 920
- ✓ Foto - ALL 20 - Lotto 2 - Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - ALL 21 - Lotto 3 - Planimetria Mapp 921
- ✓ Planimetrie catastali - ALL 22 - Lotto 3 - Plnimetria Mapp 922 sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Visure e schede catastali - ALL 23 - Lotto 3 - RIV 37 Mapp 921 e 922 sub 2
- ✓ Visure e schede catastali - ALL 24 - Lotto 3 - RIV 37 Mapp 922sub 1
- ✓ Visure e schede catastali - ALL 25 - Lotto 3 - Visura mappale terreni 472 confinante 922
- ✓ Visure e schede catastali - ALL 26 - Lotto 3 - Visura storica terreno 921
- ✓ Altri allegati - ALL 27 - Lotto 3 - individuazione percorso storico
- ✓ Foto - ALL 28 - Lotto 3 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL 29 - Lotto 2 - 3 - OMI
- ✓ Altri allegati - ALL 30 - Copia Privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1

Il bene consiste in un fabbricato a corpo isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, Via Zella civ. 14, costituito da due piani fuori terra. L'immobile si articola su un appezzamento di terreno di poco sopraelevato rispetto alla sede stradale a cui risulta collegato con una breve rampa scalettata pedonale, afferente esclusivamente alla proprietà e chiusa con cancello metallico. Via Zella si snoda sulle alture di Certosa, proprio al limite tra la zona densamente costruita e l'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico a tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Zella è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo. Tutta l'area circostante l'edificio è fortemente connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi le cui carreggiate, a mezzo di cavalcavia, incrociano i sottostanti percorsi delle vie cittadine. Le aperture finestrate dell'edificio in oggetto, infatti, hanno visuale diretta sull'autostrada, in un tratto protetto da alte barriere tra le Gallerie di Certosa e Maltempo. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. La parte bassa della zona risulta ben servita dalla rete di trasporto pubblico, in particolare l'edificio in oggetto dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla stazione della metropolitana di Brin da cui parte la linea bus collinare I04 che vi transita in prossimità. L'area risulta coperta anche dal servizio a chiamata Taxibus realizzato con l'obiettivo di razionalizzare il sistema di trasporto pubblico nelle zone a minore domanda. Più impegnativo è, certamente, l'accesso pedonale all'immobile, mentre l'area è raggiungibile facilmente con mezzo privato. Nei pressi dell'immobile non sono segnati stalli di sosta, ma il parcheggio risulta possibile. Non sono presenti esercizi commerciali o servizi nelle immediate vicinanze, mentre l'area centrale della delegazione è dotata di tutti i servizi con anche esercizi commerciali di richiamo cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 458, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC): Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto risulta inserito in Zona AC-NI, Ambito di conservazione del territorio non insediato per una porzione del lotto pari al 33,71% (funzioni principali ammesse: agricoltura e allevamento; sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali); in Zona AR-UR, Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale per una porzione del lotto pari al 66,29% (funzioni ammesse: residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore). Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali: In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 66.878,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 6A, piano T - 1

Il bene consiste in un fabbricato isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, posto sulla collina a monte

di Via Zella: la Visura Catastale non riporta indicazione del numero civico, mentre nella planimetria toponomastica (scaricabile sul Geoportale del Comune di Genova) il fabbricato viene individuato con numero civico 6A. L'edificio allo stato attuale risulta in stato di rudere, inserito in un'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico di tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città, affetto però da importante incuria. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova l'area è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo. L'area circostante l'edificio risulta connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. Nella planimetria catastale vigente, relativamente all'accessibilità all'immobile, vengono indicati due percorsi: a sud, tramite via Zella, accertato come accesso attraverso porzioni di terreno di proprietà privata protetto da cancello, a nord tramite strada vicinale; tuttavia, durante le operazioni peritali, nonostante accurate verifiche, non sono stati individuati percorsi pubblici di accesso all'immobile. Sulla base delle attuali conoscenze, l'immobile non sembra accessibile da strada pubblica. Il sopralluogo all'immobile è stato compiuto percorrendo il percorso nella proprietà ancora in capo alla società Esecutata; dall'incrocio con la via Zella sono occorsi indicativamente 10/15 minuti a piedi con strada in salita ed accidentata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 920, Sub. 0, Zc. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC): Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto risulta inserito in Zona AC-NI, Ambito di conservazione del territorio non insediato (funzioni principali ammesse: agricoltura e allevamento; sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali). In base al Piano Comunale Livello 3 di Municipio è indicato quale elemento lineare il percorso storico con tracciato presunto. L'area è soggetta a vincolo idrogeologico. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali: In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 8.580,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Bartolomeo Bianco 8, piano T - 1
Il bene consiste in un fabbricato isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, posto sul crinale identificabile tra Via Zella e Via Bartolomeo Bianco composto da due unità immobiliari entrambe su due piani (catastralmente identificate da unico mappale e due subalterni) e da un fabbricato separato di ridotte dimensioni identificato nella planimetria catastale come "stalla". La Visura Catastale non riporta indicazione del numero civico, mentre nella planimetria riferita alla toponomastica (scaricabile sul Geoportale del Comune di Genova) il fabbricato viene individuato con numero civico 8. L'edificio principale ad uso abitativo possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo; allo stato attuale esso risulta, però, in parte in condizioni manutentive estremamente precarie, ma comunque fruibile limitatamente ad alcune porzioni, ed in parte in stato di rudere inaccessibile. Relativamente al fabbricato a destinazione stalla è solo possibile affermare che durante i sopralluoghi compiuti è stata verificata la presenza in posizione coerente con le indicazioni planimetriche, di un volume con pareti in canne lignee e copertura in ondulato, in stato di estremo degrado e quasi totalmente ricoperto da vegetazione infestante. Tutta la zona circostante ha carattere boschivo; i beni risultano raggiungibili solo pedonalmente, dalla strada

carrabile di via Bartolomeo Bianco all'incrocio con Via al Forte Tenaglia, in un tempo di circa 10 minuti, percorrendo un sentiero piuttosto accidentato con dislivelli. A breve distanza si trova la Torre Monte Moro, una delle torri costruite nel 1818 dal Corpo Reale del Genio Sardo, nel quadro di difesa delle Nuove Mura: quattro torri sul lato della Val Polcevera, a ponente, ed altre tre sul lato di levante verso la Valle del Bisagno. Dalle informazioni ricevute dal Comune di Genova, Area Infrastrutture Opere Pubbliche – Demanio e Patrimonio Ufficio Tecnico e Consistenza il tracciato in questione è segnato con cerchio rosso della Federazione Italiana Escursionismo. Trattandosi di sentiero FIE, l'uso pubblico (a fini escursionistici) è accertato almeno dal secondo dopoguerra. Il sentiero risulta essere segnato anche sull'estratto di mappa catastale, che si allega (come ricevuto dall'Ufficio tecnico citato). Il Comune, su esplicita richiesta in ragione del fatto che tutta l'area circostante è suddivisa in mappali ancora in capo all'attuale società esecutata e non sottoposti a pignoramento, specificava che il passaggio pubblico pedonale su tali sentieri, la cui manutenzione è in capo al CAI di Sampierdarena, dovrà continuare ad essere garantito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 922, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 37, Part. 922, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4, Graffato mappale 921

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC): Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto risulta inserito in Zona AC-NI, Ambito di conservazione del territorio non insediato (funzioni principali ammesse: agricoltura e allevamento; sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali). In base al Piano Comunale Livello 3 di Municipio è indicato quale elemento puntuale: PARCO DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO. L'area è soggetta a vincolo idrogeologico. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali: In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 13.200,00

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 66.878,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 526/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.878,10

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 458, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	156,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava parzialmente arredato, ma non sembrava fruito con regolarità. Nel complesso presentava uno stato di conservazione precario: - al piano terra il bagno risultava completamente allagato e non accessibile; i vani 1 e 2 in stato di abbandono; il vano denominato 2, inoltre, organizzato in volume autonomo e giustapposto al corpo principale, presentava copertura in parte crollata con cielo a vista. Cucina, atrio e sottoscala presentavano pareti degradate con presenza di umidità di risalita molto importante. In buone condizioni apparivano la scala di collegamento al piano superiore e l'intradosso ligneo del solaio della cucina. - al piano primo le condizioni manutentive generali apparivano migliori anche se con evidenti segni di degrado ascrivibili a problematiche infiltrative e di umidità. Anche al secondo piano appare significativo segnalare l'intradosso del solaio ligneo della camera/studio. Esternamente facciate e copertura dimostrano evidenti problematiche di vetustà. I serramenti esterni (finestre) sono in generale di tipologia datata, in alluminio (finestra cucina in PVC); gli elementi oscuranti dei vani principali sono costituiti da persiane alla genovese: di tipologia in PVC in buone condizioni di manutenzione quelli al piano terra, in legno, degradati, quelli del piano primo. L'area esterna nella porzione a verde risultava in totale abbandono; poco curata la porzione in battuto di cemento immediatamente limitrofa alla costruzione. L'immobile viene dichiarato privo di riscaldamento e dotato di acqua calda sanitaria solo nel bagno del primo piano con produzione tramite boiler elettrico. L'impianto idrico non è stato testato anche se il totale allagamento del bagno a piano terra testimonia la sussistenza di problematiche. L'impianto elettrico risultava funzionante, in parte ripristinato ma nel complesso non a norma. In cucina è presente una stufa con tubazione di scarico a vista nel sottoscala (dichiarata come non utilizzata/utilizzabile).		
Descrizione:	Il bene consiste in un fabbricato a corpo isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, Via Zella civ. 14, costituito da due piani fuori terra. L'immobile si articola su un appezzamento di terreno di poco sopraelevato rispetto alla sede stradale a cui risulta collegato con una breve rampa scalettata pedonale, afferente esclusivamente alla proprietà e chiusa con cancello metallico. Via Zella si snoda sulle alture di Certosa, proprio al limite tra la zona densamente costruita e l'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico a tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Zella è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo. Tutta l'area circostante l'edificio è fortemente connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi le cui carreggiate, a mezzo di cavalcavia, incrociano i sottostanti percorsi delle vie cittadine. Le aperture finestrate dell'edificio in oggetto, infatti, hanno visuale diretta sull'autostrada, in un tratto protetto da alte barriere tra le Gallerie di Certosa e Maltempo. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. La parte bassa della zona risulta ben servita dalla rete di trasporto pubblico, in particolare l'edificio in oggetto dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla stazione della metropolitana di Brin da cui parte la linea bus collinare I04 che vi transita in prossimità. L'area risulta coperta anche dal servizio a chiamata Taxibus realizzato con l'obiettivo di razionalizzare il sistema di trasporto pubblico nelle zone a minore domanda. Più impegnativo è, certamente, l'accesso pedonale all'immobile, mentre l'area è raggiungibile facilmente con mezzo privato. Nei pressi dell'immobile non sono segnati stalli di sosta, ma il parcheggio risulta possibile. Non sono presenti esercizi commerciali o servizi nelle immediate vicinanze, mentre l'area centrale della delegazione è dotata di tutti i servizi con anche esercizi commerciali di richiamo cittadino.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Sulla base delle dichiarazioni verbalizzate al momento del sopralluogo, verificate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, l'immobile risulta residenza del sig. **** Omissis **** proprietario al 50% della società eseguita; egli riferiva, inoltre, l'esistenza di un accordo scritto ma non registrato con il socio. Il sig.		

	**** Omissis ****, dichiarava di essere in stato libero. Presso l'immobile non risultano altri residenti. Si allegano: certificato di movimentazione individui e elenco domiciliati, rilasciati dall'Ufficio anagrafe in data 20/12/2024.
--	---

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.580,00

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Zella civ. 6A, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 920, Sub. 0, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	132,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava in parziale stato di rudere pur con muratura esterna apparentemente completa a delimitare il volume; non è stato accertato lo stato del solaio tra piano terra e primo piano e lo stato della struttura portante della copertura afferente la porzione principale; la struttura di copertura del corpo di fabbrica secondario risulta in parte crollata. Non è stata chiarita la dotazione impiantistica circa la fornitura di energia elettrica e impianto idrico di adduzione e scarico: è stato riferito che l'immobile fosse abitato e quindi può dedursi la presenza di impianti minimali.		
Descrizione:	Il bene consiste in un fabbricato isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, posto sulla collina a monte di Via Zella: la Visura Catastale non riporta indicazione del numero civico, mentre nella planimetria toponomastica (scaricabile sul Geoportale del Comune di Genova) il fabbricato viene individuato con numero civico 6A. L'edificio allo stato attuale risulta in stato di rudere, inserito in un'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico di tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città, affetto però da importante incuria. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova l'area è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo. L'area circostante l'edificio risulta connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. Nella planimetria catastale vigente, relativamente all'accessibilità all'immobile, vengono indicati due percorsi: a sud, tramite via Zella, accertato come accesso attraverso porzioni di terreno di proprietà privata protetto da cancello, a nord tramite strada vicinale; tuttavia, durante le operazioni peritali, nonostante accurate verifiche, non sono stati individuati percorsi pubblici di accesso all'immobile. Sulla base delle attuali conoscenze, l'immobile non sembra accessibile da strada pubblica. Il sopralluogo all'immobile è stato compiuto percorrendo il percorso nella proprietà ancora in capo alla società Esecutata; dall'incrocio con la via Zella sono occorsi indicativamente 10/15 minuti a piedi con strada in salita ed accidentata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.200,00

Bene N° 3 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Bartolomeo Bianco 8, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 922, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 37, Part. 922, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4,	Superficie	312,00 mq

	Graffato mappale 921	
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile identificato al mappale 922 risultava in parziale stato di rudere pur con muratura esterna apparentemente completa a delimitare il volume; - la porzione relativa al sub. 1 risultava in parte fruita come ricovero attrezzi e ricovero/stalla per un caprone da parte di una famiglia dichiarata senza contratto di locazione e, comunque, in pessime condizioni manutentive, ed in parte non accessibile; la porzione afferente al sub. 2 totalmente inaccessibile in stato di rudere con copertura sfondata. Il fabbricato a stalla (mappale 921) presentava pareti in canne lignee e copertura in ondolato, in stato di estremo degrado e quasi totalmente ricoperto da vegetazione infestante.	
Descrizione:	Il bene consiste in un fabbricato isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, posto sul crinale identificabile tra Via Zella e Via Bortolomeo Bianco composto da due unità immobiliari entrambe su due piani (catastalmente identificate da unico mappale e due subalterni) e da un fabbricato separato di ridotte dimensioni identificato nella planimetria catastale come "stalla". La Visura Catastale non riporta indicazione del numero civico, mentre nella planimetria riferita alla toponomastica (scaricabile sul Geoportale del Comune di Genova) il fabbricato viene individuato con numero civico 8. L'edificio principale ad uso abitativo possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo; allo stato attuale esso risulta, però, in parte in condizioni manutentive estremamente precarie, ma comunque fruibile limitatamente ad alcune porzioni, ed in parte in stato di rudere inaccessibile. Relativamente al fabbricato a destinazione stalla è solo possibile affermare che durante i sopralluoghi compiuti è stata verificata la presenza in posizione coerente con le indicazioni planimetriche, di un volume con pareti in canne lignee e copertura in ondolato, in stato di estremo degrado e quasi totalmente ricoperto da vegetazione infestante. Tutta la zona circostante ha carattere boschivo; i beni risultano raggiungibili solo pedonalmente, dalla strada carrabile di via Bartolomeo Bianco all'incrocio con Via al Forte Tenaglia, in un tempo di circa 10 minuti, percorrendo un sentiero piuttosto accidentato con dislivelli. A breve distanza si trova la Torre Monte Moro, una delle torri costruite nel 1818 dal Corpo Reale del Genio Sardo, nel quadro di difesa delle Nuove Mura: quattro torri sul lato della Val Polcevera, a ponente, ed altre tre sul lato di levante verso la Valle del Bisagno. Dalle informazioni ricevute dal Comune di Genova, Area Infrastrutture Opere Pubbliche - Demanio e Patrimonio Ufficio Tecnico e Consistenza il tracciato in questione è segnato con cerchio rosso della Federazione Italiana Escursionismo. Trattandosi di sentiero FIE, l'uso pubblico (a fini escursionistici) è accertato almeno dal secondo dopoguerra. Il sentiero risulta essere segnato anche sull'estratto di mappa catastale, che si allega (come ricevuto dall'Ufficio tecnico citato). Il Comune, su esplicita richiesta in ragione del fatto che tutta l'area circostante è suddivisa in mappali ancora in capo all'attuale società esecutata e non sottoposti a pignoramento, specificava che il passaggio pubblico pedonale su tali sentieri, la cui manutenzione è in capo al CAI di Sampierdarena, dovrà continuare ad essere garantito.	
Vendita soggetta a IVA:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.878,10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ZELLA CIV. 14, PIANO T - 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/01/2006
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 209
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Angelo Noli
Data: 29/12/2005
N° repertorio: 255697
N° raccolta: 18391
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 11/11/2014
Reg. gen. 26097 - Reg. part. 3713
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.430,24
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo del 14/04/2015 rep. 1697/4815 emesso da Equitalia
Iscritto a Genova il 16/04/2015
Reg. gen. 8605 - Reg. part. 1300
Importo: € 122.956,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.478,29
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/11/2016 Rep. 3540/4816 emesso da equitalia servizi di Riscossione
Iscritto a Genova il 01/12/2016
Reg. gen. 35931 - Reg. part. 6036
Importo: € 62.290,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.145,35

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 20/12/2023
Reg. gen. 42988 - Reg. part. 34065

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ZELLA CIV. 6A, PIANO T - 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 11/01/2006
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 209
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Angelo Noli
Data: 29/12/2005
N° repertorio: 255697
N° raccolta: 18391
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 11/11/2014
Reg. gen. 26097 - Reg. part. 3713
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.430,24
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo del 14/04/2015 rep. 1697/4815 emesso da Equitalia
Iscritto a Genova il 16/04/2015
Reg. gen. 8605 - Reg. part. 1300
Importo: € 122.956,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.478,29
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/11/2016 Rep. 3540/4816 emesso da equitalia servizi di Riscossione
Iscritto a Genova il 01/12/2016
Reg. gen. 35931 - Reg. part. 6036
Importo: € 62.290,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.145,35

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 20/12/2023
Reg. gen. 42988 - Reg. part. 34065
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO BIANCO 8, PIANO T
- 1

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 11/01/2006
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 209
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Angelo Noli
Data: 29/12/2005
N° repertorio: 255697
N° raccolta: 18391

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 11/11/2014
Reg. gen. 26097 - Reg. part. 3713
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.430,24

• **Ipoteca legale** derivante da Ruolo del 14/04/2015 rep. 1697/4815 emesso da Equitalia

Iscritto a Genova il 16/04/2015
Reg. gen. 8605 - Reg. part. 1300
Importo: € 122.956,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.478,29

• **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/11/2016 Rep. 3540/4816 emesso da equitalia servizi di Riscossione

Iscritto a Genova il 01/12/2016
Reg. gen. 35931 - Reg. part. 6036
Importo: € 62.290,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.145,35

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 20/12/2023

Reg. gen. 42988 - Reg. part. 34065

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

