TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mottola Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 539/2022 del R.G.E.

promossa da

INTESA S.PAOLO
Codice fiscale: 00799960158

contro

Codice fiscale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c036d6f6ce12bd4edce6002a246

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 4

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 5

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 5

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 6

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 6

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 6

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 6

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 7

Confini 7

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 7

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 7

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 8

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 9

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 10

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1941c0364f66ce12b44edcef002c2f6

Precisazioni 10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 10
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 11
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 11
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 12
Formalità pregiudizievoli 13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 13
Normativa urbanistica 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea 14
Regolarità edilizia 14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 14
Vincoli od oneri condominiali 15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7 15
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 19
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 539/2022 del R.G.E. 21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.600,00 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c03f8df66ee19b4de1e9002a2f6

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Mottola Roberto, con studio in Via Nino Bixio, 22 D - 16043 - Chiavari (GE), email mottolar@libero.it, PEC roberto.mottola@ingpec.eu, Tel. 0185 303775, Fax 0185 303775, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di ZOAGLI Via Bernabò Brea civ.n.30 (già Via Aurelia Occidentale civ.n.212B) ed è inserito in un complesso residenziale edificato alla fine degli anni '70.
Detto immobile, posto al piano terreno e distinto con l'int.7B, è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L.n.47/85 per difformità rispetto al progetto assentito con cambio di destinazione d'uso da locale magazzino ad appartamento.
Gode di ottima vista del promontorio di Portofino.
La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento.
Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti e travi di collegamento.
Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali.
Le caratteristiche di finitura esterne e manutentive sono nella generalità discrete.
Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno con disimpegno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala.
Il suo unico muro perimetrale verso l'esterno (in calcestruzzo rivestito in pietra a spacco) è rivolto verso Sud/Ovest sul quale sono posizionate tre finestre ed il portone di accesso.
Altezza interna (condonata per 1,93m) è pari a 2,43m circa.
Le caratteristiche di finitura interne sono nella generalità scadenti per diffusa presenza di infiltrazioni dal solaio di copertura (passaggio pedonale condominiale) e tracce di umidità dal citato muro perimetrale rivestito in pietra a spacco.
Il portone di ingresso è di tipo blindato rivestito in legno.
La pavimentazione interna è parte in lastre di ardesia e parte in parquet gravemente degradato a causa delle citate infiltrazioni interne. Il rivestimento del bagno è in tesserine di ceramica.
Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi alluminio con doppio vetro senza persiane e/o tapparelle.
L'immobile è dotato di pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento dei locali.
La produzione di acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

luce.
E' presente impianto gas con predisposizione di fornitura mediante attacco bombola posto all'esterno.
Come si andrà a precisare nel capitolo "Regolarità edilizia", la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene espletata con destinazione 'MAGAZZINO', come indicato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione nel verbale di causa 27/01/2025.
Il rilievo dello stato attuale si riferisce, ovviamente, a quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo.
Poichè la valutazione viene espletata con destinazione d'uso 'MAGAZZINO', il calcolo delle superficie commerciale resta invariato in 43,85mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Appezzamento di terreno NCT F.11 mapp.869 di 60mq in buona parte antistante il cancello carrabile distinto con il civ.n.29 di Via Bernabò Brea ed in piccola parte retrostante il cancello stesso.
Risulta completamente asfalfato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Appezzamento di terreno NCT F.11 mapp.867 di 1480mq.
Il primo tratto è antistante l'immobile ad uso abitativo oggetto di esecuzione.
Insiste servitù di passaggio per gli immobili siti nei terreni NCT F.11 mapp.2519 e 349 di proprietà di terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ABI IBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c0364f66ce12b4dcc6002c2f5

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

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

Aggiornamento ispezione ipotecaria al 25/02/2025: nessuna nuova formalità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

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

Aggiornamento ispezione ipotecaria al 25/02/2025: nessuna nuova formalità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

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

Aggiornamento ispezione ipotecaria al 25/02/2025: nessuna nuova formalità.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

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

- Codice fiscale:

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

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

- Codice fiscale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c0364f66ce12b44edce8002c246

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

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

-

  Codice fiscale:

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

I confini riportati nell'atto di compravendita del 17/11/1979 sono così riportati: Box 7, 8, 9, 10, 11 e corridoio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

In senso orario: NCT F.11 mapp.867, 967, 954 e 1715.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

In senso orario: NCT F.11 mapp.869, 1715, 1713, 969, 356, 868, 2045, 348, 810, 2519, 952, 962, 951, 955 e 967.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,54 mq	43,85 mq	1	43,85 mq	2,43 m	T
			Totale superficie convenzionale:	43,85 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	43,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c036df66ce13b4dedcf009e2462

Totale superficie convenzionale:	60,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,00 mq	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1480,00 mq	1480,00 mq	1	1480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1480,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **16/11/1979**		Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1480, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34
Dal al **17/11/1979**		Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1480, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34
Dal al **19/05/1999**		Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1480, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5
Dal al **20/12/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1480, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2
Dal al **08/07/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 354, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1941c03f4f6f9e12bd4edc9002a2f6

Dal **02/12/1976** al **14/02/1978**		Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 403 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 003470
Dal **15/02/1978** al **05/07/2023**		Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 869 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 000060 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,20

Il titolare corrisponde a quello reale

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/02/1976** al **14/02/1978**		Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 354 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 006010
Dal **15/02/1978** al **05/07/2023**		Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 867 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001480 Reddito dominicale € 8,41 Reddito agrario € 4,97

Il titolare catastale corrisponde con quello reale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	354	36	1	A3	2	2	45 mq	196,25 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c025d66ce12bd4ede0d02a246

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	869				Uliveto	1	000060 mq	0,34 €	0,2 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	867				Oliveto	1	001480 mq	8,41 €	4,97 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

Si allegano alla presente il Regolamento di Condominio e la tabella millesimale vigenti dell'immobile in questione.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10d1c03b4f66ea12b4d4ed4f002a246

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

Vedasi dati generali e ubicazione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

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

Nella disponibilità del debitore

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/11/1979**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maggio Alessandro di Rapallo	17/11/1979	22121	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	07/12/1979	7297	6078
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ABI IBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1e03f6d5f5ee19bddedcc6002a246

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **20/12/2004**		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anselmi Lorenzo di Genova	20/12/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	13/01/2005	341	243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/02/1978**		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maggio Alessandro di Rapallo	15/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	10/03/1978	1920	1681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/02/1978**		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maggio Alessandro di Rapallo	15/02/1978	21005	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ABILIABDEC S.P.A. NG CA 2 Serial#: 12d1c036df6ea12bd4edcaf002c2f6

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	10/03/1978	1920	1681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Chiavari il 21/12/2022
  Reg. gen. 13887 - Reg. part. 11221
  Quota: 1/1
  A favore di INTESA S.PAOLO
  Contro
  Note: Colpisce anche terreno NCT ZOAGLI F11 mapp 867 e 869.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Chiavari il 21/12/2022
  Reg. gen. 13887 - Reg. part. 11221
  Quota: 1/1
  A favore di INTESA S.PAOLO
  Contro
  Note: Colpisce anche terreno NCT F11 mapp 867 ed appartamento Via Bernabò Brea civ.30 (già Via Aurelia Occidentale civ.n.212B) int.7B.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Chiavari il 21/12/2022
  Reg. gen. 13887 - Reg. part. 11221
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c028d6f6ee10b4daicc8002a246

A favore di INTESA S.PAOLO
Contro
Note: Colpisce anche terreno NCT F11 mapp 869 ed appartamento Via Bernabò Brea civ.30 (già Via Aurelia Occidentale civ.n.212B) int.7B.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Come risulta CDU rilasciato dal Comune di Zoagli, il terreno è inserito nel P.R.G. in zona C2.
Le zone C sono zone omogenee di espansione residenziale: la Zona C2 di Scoglio è S.U.A. unico esteso alla totalità della zona. Sono regolamentate dall'art. 28 delle NTA del PRG.
Il S.U.A. è stato completato.
Le zone ID/CO dell'assetto insediativo del P.T.C.P. sono zone destinate a insediamenti diffusi - regime normativo di consolidamento regolamentate dall'art. 45 delle NTA del P.T.C.P.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA

Come risulta CDU rilasciato dal Comune di Zoagli, il terreno è inserito nel P.R.G. in zona C2.
Le zone C sono zone omogenee di espansione residenziale: la Zona C2 di Scoglio è S.U.A. unico esteso alla totalità della zona. Sono regolamentate dall'art. 28 delle NTA del PRG.
Il S.U.A. è stato completato.
Le zone ID/CO dell'assetto insediativo del P.T.C.P. sono zone destinate a insediamenti diffusi - regime normativo di consolidamento regolamentate dall'art. 45 delle NTA del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Originaria L.E. n.3349 del 29/07/1976 e successiva variante in corso d'opera prot.3086 del 14/07/1979.
Concessione Edilizia in Sanatoria n.295/99 del 10/05/1999 da magazzino ad appartamento.
Successiva richiesta di Abitabilità del 11/05/1999 prot.n.4696, con integrazione del 15/06/1999 prot.n.5855, per la quale il Comune di Zoagli non ha mai dato riscontro.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la C.E. in Sanatoria (ultima autorizzazione).
Le difformità consistono in:
- altezza interna di 2,43m (anzichè 1,93m, come riportato in C.E. in Sanatoria), che comporta aumento della volumetria interna, dovuto all'abbassamento della quota interna della pavimentazione;
- parziale diversa distribuzione interna delle tramezzature;
- lieve diversa posizione e dimensione delle bucature;
- lieve diversa sagoma interna dell'immobile che non comporta un incremento della superficie lorda (apparentemente non dovuta ad intervento edilizio abusivo).

Per le ragioni cui sopra, considerato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la complessità della pratica;
- le difformità edilizie riscontrate nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- il recente nuovo P.U.C. adottato (per cui allo stato vige regime di salvaguardia);

a seguito di richiesta di chiarimenti dello scrivente, il Comune di Zoagli ha comunicato per iscritto (dopo aver acquisito parere da Legale incaricato dalla P.A.) che le citate opere difformi possono essere regolarizzate sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico, ma che l'ottenimento dell'Agibilità dell'immobile (quale unità abitativa) è subordinato alla verifica dei parametri igienico-sanitari ed aero-illuminanti al preventivo ottenimento del provvedimento per la regolarizzazione delle opere abusive ed altre conformità dell'opera al progetto.

Nel caso di specie, l'ampiezza della finestra di ogni locale non è proporzionata alla superficie del relativo locale che deve avere un rapporto aero-illuminante non inferiore a 1/8 (quindi maggiore di 0,125) come prescritto dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

Infatti:

- per il locale camera, il rapporto aero-illuminante è pari a (1,1253/10,01)= 0,114 <1,25, non verificato;
- per il locale soggiorno con angolo cottura, il rapporto aero-illuminante è pari a (1,1253/19,43)= 0,058<1,25, non verificato.

Se ne deduce che l'unità immobiliare, seppur sanata ad uso residenziale nel 1999 (ma priva di Decreto di Agibilità), potrebbe essere regolarizzata dal punto urbanistico e paesaggistico ma non potrebbe ottenere il Decreto di Agibilità causa il mancato requisito aero-illuminante di cui sopra.

Quindi, le difformità riscontrate possono essere regolarizzate ma a condizione di riportare l'immobile alla sua originaria destinazione di 'MAGAZZINO'.

Su espressa indicazione dell'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di cui al verbale del 27/01/2025, la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene espletata con destinazione 'MAGAZZINO'.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ZOAGLI (GE) - VIA BERNABÒ BREA, EDIFICIO 30, INTERNO B7

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

Assunte informazioni presso l'Amministratore pro-tempore del caseggiato, risulta alla data odierna un insoluto per la gestione ordinaria del Condominio pari a €.1681,34 già scaduto.

Risulta altresì che l'Assemblea Straordinaria 30/01/2025 del Condominio ha deliberato lavori alle facciate per una spesa per le parti comuni di €.98.840,55 (IVA esclusa).

Si allega estratto conto debitorio al 30/01/2025 e riparto spese straordinarie facciate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della stima.
Trattandosi di beni contigui, si ritiene più vantaggioso unirli in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7
  L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di ZOAGLI Via Bernabò Brea civ.n.30 (già Via Aurelia Occidentale civ.n.212B) ed è inserito in un complesso residenziale edificato alla fine degli anni '70. Detto immobile, posto al piano terreno e distinto con l'int.7B, è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L.n.47/85 per difformità rispetto al progetto assentito con cambio di destinazione d'uso da locale magazzino ad appartamento. Gode di ottima vista del promontorio di Portofino. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. Le caratteristiche di finitura esterne e manutentive sono nella generalità discrete. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno con disimpegno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Il suo unico muro perimetrale verso l'esterno (in calcestruzzo rivestito in pietra a spacco) è rivolto verso Sud/Ovest sul quale sono posizionate tre finestre ed il portone di accesso. Altezza interna (condonata per 1,93m) è pari a 2,43m circa. Le caratteristiche di finitura interne sono nella generalità scadenti per diffusa presenza di infiltrazioni dal solaio di copertura (passaggio pedonale condominiale) e tracce di umidità dal citato muro perimetrale rivestito in pietra a spacco. Il portone di ingresso è di tipo blindato rivestito in legno. La pavimentazione interna è parte in lastre di ardesia e parte in parquet gravemente degradato a causa delle citate infiltrazioni interne. Il rivestimento del bagno è in tesserine di ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi alluminio con doppio vetro senza persiane e/o tapparelle. L'immobile è dotato di pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento dei locali. La produzione di acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti luce. E' presente impianto gas con predisposizione di fornitura mediante attacco bombola posto all'esterno. Come si andrà a precisare nel capitolo "Regolarità edilizia", la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene espletata con destinazione 'MAGAZZINO', come indicato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione nel verbale di causa 27/01/2025. Il rilievo dello stato attuale si riferisce, ovviamente, a quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo. Poichè la valutazione viene espletata con destinazione d'uso 'MAGAZZINO', il calcolo delle superficie commerciale resta invariato in 43,85mq.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 354, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3Valore di stima del bene: € 43.850,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea
  Appezzamento di terreno NCT F.11 mapp.869 di 60mq in buona parte antistante il cancello carrabile distinto con il civ.n.29 di Via Bernabò Brea ed in piccola parte retrostante il cancello stesso. Risulta completamente asfalfato.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 869, Qualità UlivetoValore di stima del bene: € 60,00
  Trattasi di piccola porzione di terreno oggi totalmente asfaltata necessario per l'accesso al cancello di Via Bernabò Brea civ.n.29.
  La valutazione è puramente simbolica.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea
  Appezzamento di terreno NCT F.11 mapp.867 di 1480mq. Il primo tratto è antistante l'immobile ad uso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abitativo oggetto di esecuzione. Insiste servitù di passaggio per gli immobili siti nei terreni NCT F.11 mapp.2519 e 349 di proprietà di terzi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 867, Qualità OlivetoValore di stima del bene: € 4.440,00
L'importo unitario è stato determinato sulla base dei valori medi agricoli della Provincia riportati dall'Agenzia delle Entrate 'Annualità 2013', Regione Agraria n.8 (valore €.58.165,00/Ha) ridotto del 25% per tener conto della servitù di passaggio carrabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7	43,85 mq	1.000,00 €/mq	€ 43.850,00	100,00%	€ 43.850,00
Bene N° 2 - Terreno Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea	60,00 mq	1,00 €/mq	€ 60,00	100,00%	€ 60,00
Bene N° 3 - Terreno Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea	1480,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.440,00	100,00%	€ 4.440,00
				Valore di stima:	€ 48.350,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	8000,00	€

***Valore finale di stima:* € 34.600,00**

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con altri immobili.
Il bene oggetto di stima è inserito nell'OMI in zona B1 "Centrale/FASCIA LITORANEA (PARTE INSEDIATA DEL CENTRO STORICO E DELLA FASCIA COLLINARE PIU`PROSSIMA)" con valori unitari compresi tra €.880,00 e €.1.400,00 (destinazione MAGAZZINI).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c036d56ce12bd4edcef09c2f6

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

Chiavari, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mottola Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - terreni
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Foto - Fascicolo foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo stato di fatto e calcolo superfici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure storiche catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella millesimale immobile e Reg. Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parere 24/10/2024 Comune Zoagli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto conto debitorio condominiale e riparto straordinario
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento. ipotecario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c02dd66ae12b4fedbe8002a246

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7
  L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di ZOAGLI Via Bernabò Brea civ.n.30 (già Via Aurelia Occidentale civ.n.212B) ed è inserito in un complesso residenziale edificato alla fine degli anni '70. Detto immobile, posto al piano terreno e distinto con l'int.7B, è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L.n.47/85 per difformità rispetto al progetto assentito con cambio di destinazione d'uso da locale magazzino ad appartamento. Gode di ottima vista del promontorio di Portofino. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. Le caratteristiche di finitura esterne e manutentive sono nella generalità discrete. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno con disimpegno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Il suo unico muro perimetrale verso l'esterno (in calcestruzzo rivestito in pietra a spacco) è rivolto verso Sud/Ovest sul quale sono posizionate tre finestre ed il portone di accesso. Altezza interna (condonata per 1,93m) è pari a 2,43m circa. Le caratteristiche di finitura interne sono nella generalità scadenti per diffusa presenza di infiltrazioni dal solaio di copertura (passaggio pedonale condominiale) e tracce di umidità dal citato muro perimetrale rivestito in pietra a spacco. Il portone di ingresso è di tipo blindato rivestito in legno. La pavimentazione interna è parte in lastre di ardesia e parte in parquet gravemente degradato a causa delle citate infiltrazioni interne. Il rivestimento del bagno è in tesserine di ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi alluminio con doppio vetro senza persiane e/o tapparelle. L'immobile è dotato di pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento dei locali. La produzione di acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti luce. E' presente impianto gas con predisposizione di fornitura mediante attacco bombola posto all'esterno. Come si andrà a precisare nel capitolo "Regolarità edilizia", la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene espletata con destinazione 'MAGAZZINO', come indicato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione nel verbale di causa 27/01/2025. Il rilievo dello stato attuale si riferisce, ovviamente, a quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo. Poichè la valutazione viene espletata con destinazione d'uso 'MAGAZZINO', il calcolo delle superficie commerciale resta invariato in 43,85mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 354, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea
  Appezzamento di terreno NCT F.11 mapp.869 di 60mq in buona parte antistante il cancello carrabile distinto con il civ.n.29 di Via Bernabò Brea ed in piccola parte retrostante il cancello stesso. Risulta completamente asfalfato.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 869, Qualità Uliveto
  Destinazione urbanistica: Come risulta CDU rilasciato dal Comune di Zoagli, il terreno è inserito nel P.R.G. in zona C2. Le zone C sono zone omogenee di espansione residenziale: la Zona C2 di Scoglio è S.U.A. unico esteso alla totalità della zona. Sono regolamentate dall'art. 28 delle NTA del PRG. Il S.U.A. è stato completato. Le zone ID/CO dell'assetto insediativo del P.T.C.P. sono zone destinate a insediamenti diffusi - regime normativo di consolidamento regolamentate dall'art. 45 delle NTA del P.T.C.P.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea
  Appezzamento di terreno NCT F.11 mapp.867 di 1480mq. Il primo tratto è antistante l'immobile ad uso abitativo oggetto di esecuzione. Insiste servitù di passaggio per gli immobili siti nei terreni NCT F.11 mapp.2519 e 349 di proprietà di terzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10d1a03bd4f69ea12bd4edce9002a246

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 867, Qualità Oliveto Destinazione urbanistica: Come risulta CDU rilasciato dal Comune di Zoagli, il terreno è inserito nel P.R.G. in zona C2. Le zone C sono zone omogenee di espansione residenziale: la Zona C2 di Scoglio è S.U.A. unico esteso alla totalità della zona. Sono regolamentate dall'art. 28 delle NTA del PRG. Il S.U.A. è stato completato. Le zone ID/CO dell'assetto insediativo del P.T.C.P. sono zone destinate a insediamenti diffusi - regime normativo di consolidamento regolamentate dall'art. 45 delle NTA del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: **€ 34.600,00**

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ABILIBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1a03264f58ce12bd4edcaf009a24f5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.600,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea, edificio 30, interno B7		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 354, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	43,85 mq
Stato conservativo:	Vedasi dati generali e ubicazione		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di ZOAGLI Via Bernabò Brea civ.n.30 (già Via Aurelia Occidentale civ.n.212B) ed è inserito in un complesso residenziale edificato alla fine degli anni '70. Detto immobile, posto al piano terreno e distinto con l'int.7B, è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L.n.47/85 per difformità rispetto al progetto assentito con cambio di destinazione d'uso da locale magazzino ad appartamento. Gode di ottima vista del promontorio di Portofino. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. Le caratteristiche di finitura esterne e manutentive sono nella generalità discrete. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno con disimpegno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Il suo unico muro perimetrale verso l'esterno (in calcestruzzo rivestito in pietra a spacco) è rivolto verso Sud/Ovest sul quale sono posizionate tre finestre ed il portone di accesso. Altezza interna (condonata per 1,93m) è pari a 2,43m circa. Le caratteristiche di finitura interne sono nella generalità scadenti per diffusa presenza di infiltrazioni dal solaio di copertura (passaggio pedonale condominiale) e tracce di umidità dal citato muro perimetrale rivestito in pietra a spacco. Il portone di ingresso è di tipo blindato rivestito in legno. La pavimentazione interna è parte in lastre di ardesia e parte in parquet gravemente degradato a causa delle citate infiltrazioni interne. Il rivestimento del bagno è in tesserine di ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi alluminio con doppio vetro senza persiane e/o tapparelle. L'immobile è dotato di pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento dei locali. La produzione di acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti luce. E' presente impianto gas con predisposizione di fornitura mediante attacco bombola posto all'esterno. Come si andrà a precisare nel capitolo "Regolarità edilizia", la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene espletata con destinazione 'MAGAZZINO', come indicato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione nel verbale di causa 27/01/2025. Il rilievo dello stato attuale si riferisce, ovviamente, a quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo. Poichè la valutazione viene espletata con destinazione d'uso 'MAGAZZINO', il calcolo delle superficie commerciale resta invariato in 43,85mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 869, Qualità Uliveto	**Superficie**	60,00 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno NCT F.11 mapp.869 di 60mq in buona parte antistante il cancello carrabile distinto con il civ.n.29 di Via Bernabò Brea ed in piccola parte retrostante il cancello stesso. Risulta completamente asfalfato.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Via Bernabò Brea		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 867, Qualità Oliveto	**Superficie**	1480,00 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno NCT F.11 mapp.867 di 1480mq. Il primo tratto è antistante l'immobile ad uso abitativo oggetto di esecuzione. Insiste servitù di passaggio per gli immobili siti nei terreni NCT F.11 mapp.2519 e 349 di proprietà di terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: MOTTOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d1c03f6f6ea12bd4edc6002c2f6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009