

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sacchi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	11
Lotto Unico.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	12
Titolarità	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	13
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	14
Confini.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	15
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	15



Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	19
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	21
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	22
Dati Catastali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	24
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	24
Precisazioni.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	25
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	25
Patti.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	26



Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	27
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	27
Stato conservativo	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	28
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	28
Parti Comuni.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	29
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	30
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	31



Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	32
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	32
Stato di occupazione	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	33
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	33
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	37
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	39
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	40
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	43
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	44
Normativa urbanistica	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	45
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	45
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	45

Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	46
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	47
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	48
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	50
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	50
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	50
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	51
Stima / Formazione lotti.....	51
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto Unico	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.....	64
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 754.889,00	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	69
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1.....	69
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T.....	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	71
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T.....	72
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903.....	73



All'udienza del 08/04/2022, il sottoscritto Ing. Sacchi Laura, con studio in Via Brigata Liguria, 105 R - 16100 - Genova (GE), email laura.sacchi@studiotecnicosacchi.it, PEC laura.sacchi@ingpec.eu, Tel. 328 1503178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Trattasi di appartamento con accesso indipendente posto al primo piano di un edificio bifamiliare, inserito in un'area compresa fra la rampa di Corso Europa che conduce al centro di Nervi, a nord-ovest, e la linea Ferroviaria ligure a sud-est e, ancora da Salita Inferiore alla Contadina a nord-est. L'accesso principale avviene da Corso Europa civ. 1903, esiste, tuttavia, in toponomastica, un secondo accesso carrabile da Salita Inferiore alla Contadina civico 4, tramite un cancello che immette nell'area al contorno dell'edificio cui l'immobile appartiene (sub 1) e dove si accede, oltre all'altro immobile dell'edificio posto al piano terreno (SUB 3), al box sempre oggetto dell'esecuzione immobiliare (sub 4) e all'autorimessa interna all'edificio (sub 2) - Si allega stralcio della toponomastica ove vengono definiti i civici qui elencati.

La rampa di Corso Europa (che conduce al centro di Nervi) dove l'immobile qui esaminato trova accesso, è anch'essa carrabile ma l'accesso al civico 1903 è solo pedonale. Lungo la rampa di Corso Europa sono presenti parcheggi pubblici. La zona è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è ricca di esercizi commerciali e servizi del terziario. Il fabbricato, benché circondato da ampi spazi a verde, non gode di una buona collocazione conseguentemente alla estrema vicinanza della strada carrabile (a tergo lato nord-ovest) e della ferrovia (antistante lato sud-est). Non gode di vista panoramica e sul lato nord è di fatto a ridosso del muro di contenimento (ancorché separato da un'ampia intercapedine) della rampa di Corso Europa, quindi, di fatto interrato lungo detto lato.

L'appartamento, posto al primo livello (e comunque contro l'intercapedine lato nord-ovest), sul lato nord-est è dotato di uno spazioso terrazzo al piano, cui si accede sia direttamente dal cancello su Corso Europa, sia dall'interno dell'abitazione sia tramite due porte finestra in un vano laterale, sia dalla cucina/tinello tramite una sorta di terrazzino collegato a quello più ampio. Detto terrazzo è di fatto in continuità, seppur con dislivelli diversificati ma collegati da brevi scale, con un'ampia area a verde lato est e, tramite una scala più estesa, con lo spazio carrabile antistante il fabbricato al piano terreno, ove si accede dal cancello in Salita Inferiore alla



Contadina. Detti spazi, quello a giardino e quello carrabile, non risultano formalmente a catasto quali pertinenze dirette/esclusive all'alloggio qui periziato, né a quello sottostante (sub 3 - anch'esso oggetto di esecuzione), tuttavia si ritiene debbano essere considerati spazi ad uso di entrambi gli immobili (come l'area a verde lato ovest dalla quale trova accesso, da Corso Europa, l'immobile al piano terreno civico 1901, sub 3) in quanto, ancorché classificata autonomamente presso il Catasto quale F1 (consistenza 961 mq), era stata vincolata e definita pertinenziale in sede di Licenza Edilizia allorquando venne costruito l'edificio (come verrà meglio descritto in occasione della verifica Urbanistica ed edilizia e, ancora, nella sezione ove vengono descritti ed elencati vincoli e servitù cui l'immobile pignorato è sottoposto).

L'edificio è stato costruito fra gli anni 1970 e 1973. E' stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con buona tecnica per l'epoca. La copertura è piana e di tipo a "giardino pensile". L'accessibilità dell'immobile oggetto di pignoramento non è ottima considerato che per raggiungere l'alloggio è necessario comunque percorrere una o più rampe di scale. L'esposizione prevalente è a sud-est ove si affacciano pressoché tutti i vani, ad eccezione di una camera laterale (tipo veranda: costruita in un secondo tempo e poi condonata) che presenta un'ampia vetrata esposta a nord-est e un accesso lato sud-est.

All'interno l'immobile è suddiviso in cucina/tinello, tre camere, di cui una comunicante con il vano-veranda aggiuntivo, un ampio corridoio e due bagni (uno cieco ed uno con apertura posta in alto sul lato nord-ovest). L'accesso all'immobile avviene tramite il terrazzo direttamente nel vano-veranda (attraverso due varchi uno a nord-ovest prossimo al cancello su Corso Europa e uno lato sud-est dal terrazzino), o ancora attraverso il varco porta-finestra della cucina-tinello. L'accesso all'immobile può avvenire, altresì, tramite una scala interna ad un corridoio che si origina dall'atrio d'ingresso dell'appartamento sottostante (sub 3). Ciò consegue al fatto che l'edificio in origine nasceva come un unico immobile (edificio unifamiliare) e solo successivamente, è stato suddiviso in due immobili distinti. In base alla distribuzione grafica dei due appartamenti rappresentata presso il Catasto, la scala di collegamento e il corridoio che conduce all'esterno (ma che collega anche internamente l'autorimessa al piano terreno e la centrale termica comune ai due appartamenti) risultano di competenza dell'appartamento al piano terreno ancorché l'appartamento qui esaminato ne abbia indiscutibilmente servitù di passaggio sia per l'accesso alla centrale termica, sia all'autorimessa pertinenziale che all'area esterna carrabile.

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 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Trattasi di un box interrato ubicato all'interno di un'area (sub 1) di pertinenza del fabbricato contraddistinto con i civici 1901 e 1903 di Corso Europa dotati di doppia toponomastica, avendo accesso anche su Salita Inferiore alla Contadina civici 2 e 4. Al box si accede tramite un cancello carrabile transitando sull'area sopra descritta. Il box risulta ubicato a ridosso del fabbricato al piano terreno ed è separato da questo tramite un'intercapedine, lato sud-ovest. Lungo il lato nord-ovest il box è interrato così come sul lato nord-est dove è presente una scala che conduce al soprastante giardino pensile che costituisce la copertura del box stesso nonché al terrazzo appartenente all'immobile civico 1903 di Corso Europa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Trattasi di appartamento con accesso indipendente posto al piano terra di un edificio bifamiliare, inserito in un'area compresa fra la rampa di Corso Europa che conduce al centro di Nervi, a nord-ovest, e la linea Ferroviaria ligure a sud-est e, ancora da Salita Inferiore alla Contadina a nord-est. L'accesso principale avviene da Corso Europa civ. 1901, esiste, tuttavia, in toponomastica, un secondo accesso carrabile da Salita Inferiore alla Contadina civico 2, tramite un cancello che immette nell'area al contorno dell'edificio cui l'immobile (sub 1) appartiene e dove si accede - oltre all'altro immobile ad uso abitativo dell'edificio posto al piano primo (sub 5), già oggetto della presente esecuzione e al box separatamente periziato (sub 4) - all'autorimessa, sempre posta al piano terreno e limitrofa all'immobile sottoposto alla presente perizia (sub 2). Si allega stralcio della toponomastica ove vengono definiti i civici qui elencati.

Lungo la rampa di Corso Europa (che conduce al centro di Nervi), è presente un cancello dove l'immobile qui esaminato trova accesso. Oltre il cancello è presente uno spazio pianeggiante dal quale, tramite scale a cielo libero si raggiunge l'immobile ad uso abitativo, posto al piano terreno, unicamente a piedi. Carrabile, invece, risulta l'accesso da Salita Inferiore della Contadina 2, che immette nell'area di proprietà del fabbricato antistante all'immobile. Lungo la rampa di Corso Europa sono presenti parcheggi pubblici. La zona è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è ricca di esercizi commerciali e servizi del terziario. Il fabbricato, benché circondato da ampi spazi a verde, non gode di una buona collocazione conseguentemente alla estrema vicinanza della strada carrabile (a tergo lato nord-ovest) e della ferrovia (antistante lato sud-est). Non gode di vista panoramica e sul lato nord è di fatto a ridosso del muro di contenimento (ancorché separato da un'ampia intercapedine) della rampa di Corso Europa, quindi, di fatto interrato lungo detto lato.

L'appartamento, posto al piano terreno (contro l'intercapedine lato nord-ovest), sul lato nord-est risulta separato da altrettanta intercapedine (accessibile dall'esterno) che lo separa dal box esistente a tale quota (al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'immobile soprastante civico 1903 di Corso Europa). Sul lato sud-ovest l'immobile confina con l'autorimessa pertinenziale al fabbricato (sub 2) accessibile sempre dal medesimo spazio antistante l'immobile oggetto di perizia (e sottostante l'immobile ad uso abitativo soprastante). Detto spazio antistante il fabbricato è a cielo aperto (cui si accede dal cancello civici 2-4 di Salita inferiore alla Contadina), così come l'area a verde a lato sud-ovest del fabbricato - soprastante in quota rispetto all'area antistante il fabbricato poc'anzi menzionata (che conduce al cancello su Corso Europa civico 1901) - e così l'area a verde lato nord-est (sempre soprastante in quota rispetto a quella antistante il fabbricato accessibile da Salita Inferiore alla Contadina civici 2-4) che conduce all'ingresso su Corso Europa del civico 1903 (appartamento soprastante quello qui periziato). Tutti gli spazi a cielo aperto sopra citati non risultano, presso il Catasto, formalmente attribuiti quali pertinenze dirette/esclusive a ciascuno dei due immobili ad uso abitativo - rispettivamente civico 1901 (qui periziato) e 1903 (già periziato separatamente)- nè al box nè all'autorimessa esistenti al piano terreno. Si ritiene debbano essere tutti considerati spazi ad uso comune di entrambi gli immobili in quanto, ancorché classificati autonomamente presso il Catasto quale F1 (consistenza 961 mq), erano stati vincolati e soggetti a vincolo pertinenziale in sede di Licenza Edilizia allorquando venne costruito l'edificio (come verrà meglio descritto in occasione della verifica Urbanistica ed edilizia e, ancora, nella sezione ove vengono descritti ed elencati vincoli e servitù cui l'immobile pignorato è sottoposto).

L'edificio è stato costruito fra gli anni 1970 e 1973. E' stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con buona tecnica per l'epoca. La copertura è piana e di tipo a "giardino pensile". L'accessibilità dell'immobile oggetto di pignoramento non è buona risultando a piano terreno ed essendo

raggiungibile con autovettura fino davanti all'ingresso. L'esposizione prevalente è a sud-est ove si affacciano pressoché tutti i vani.

All'interno l'immobile è suddiviso in: ingresso (ove trova accesso interno anche la limitrofa autorimessa e dove è presente l'originale scala di collegamento con l'immobile soprastante ancorché non più utilizzato: infatti l'immobile soprastante attualmente trova accesso direttamente dal proprio terrazzo - l'edificio in origine nasceva come un unico immobile (edificio unifamiliare) e solo successivamente, è stato suddiviso in due immobili distinti - doppio soggiorno, cucina, bagno e camera. Ai tre locali poc'anzi citati si giunge attraverso un corridoio di collegamento. Esiste anche un ripostiglio sottoscala. Come descritto in precedenza l'accesso all'immobile nel locale ingresso avviene direttamente dall'area antistante il fabbricato cui si può accedere o tramite il cancello su Salita Inferiore alla Contadina (civico 2 carrabile), ovvero dal soprastante accesso civico 1901 di Corso Europa attraverso l'area a verde ove sono presenti scalette a cielo aperto. In base alla distribuzione grafica dei due appartamenti rappresentata presso il Catasto, il locale ingresso e la scala interna che conduce al piano soprastante (un tempo collegato al piano terreno) e il sottoscala - ove è collocata la centrale termica comune ai due appartamenti - risultano di competenza dell'appartamento al piano terreno qui periziato (sub 3) ancorché l'appartamento posto al piano soprastante abbia indiscutibilmente servitù di passaggio dall'accesso su Via Inferiore alla alla Contadina (stante l'originaria conformazione del fabbricato unifamiliare mai suddiviso, relativamente a questi spazi, né fisicamente - è ancora presente il portone caposcala in sommità alla scala interna dell'immobile posto al piano primo - né formalmente - con atti di formale attribuzione dei vari spazi originariamente comuni). Esiste implicitamente - benché mai formalizzata - servitù di passaggio a favore del sub 5, per l'accesso interno alla centrale termica (posta nel sottoscala) e, ancora, all'autorimessa pertinenziale ad entrambi gli alloggi attraverso il varco interno al locale ingresso.



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° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Trattasi di un'autorimessa appartenente ad un fabbricato su due livelli, ubicato all'interno di un'area di pertinenza del fabbricato contraddistinto con i civici 1901 e 1903 di Corso Europa dotati di doppia toponomastica, avendo accesso anche su Salita Inferiore alla Contadina civici 2 e 4. All'autorimessa si accede tramite un cancello carrabile transitando dall'area sopra descritta. L'autorimessa risulta posizionata sul lato sud-ovest del fabbricato al piano terreno. Lungo il lato nord-ovest l'immobile è interrato così come sul lato sud-est. In oggi l'autorimessa non viene utilizzata come tale bensì al suo interno sono presenti macchinari e attrezzature di vario genere. In origine l'autorimessa era pertinenza del fabbricato ove risultava sussistere un'unica unità immobiliare su due livelli. L'autorimessa costituiva condizione per il rilascio della concessione edilizia quale pertinenza dell'unità abitativa. In oggi, non essendo intervenuta alcuna variazione amministrativa, rimane di pertinenza dei due alloggi in cui è stato suddiviso il fabbricato.



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° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

TRATTASI DI AREA A CIELO APERTO AL CONTORNO E ANNESSA ALLE DUE UNITA' ABITATIVE CIVICI 1901 E 1903 DI CORSO EUROPA, CON ACCESSO ANCHE DA SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVICI 2-4.

DETTA AREA RISULTA A VERDE CON PRESENZA DI ALBERATURE AD ALTO FUSTO (PREVALENTEMENTE PINI MARITTIMI) PER PIU' DI 2/3 DI QUELLA COMPLESSIVA E SI SVILUPPA, PIU O MENO IN PARI MISURA, SUI DUE LATI DIAMETRALMENTE OPPOSTI DELL'EDIFICIO CHE OSPITA GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO, MENTRE PER POCO MENO DI 1/3 RISULTA PAVIMENTATA E ACCESSIBILE CON AUTOMEZZI, POSTA A LIVELLO TERRENO ED E' ANTISTANTE AL FABBRICATO.

L'AREA RISULTA CONFINATA RISPETTO ALLE STRADE PUBBLICHE CHE LA CONTORNANO ED E' ACCESSIBILE DALL'ESTERNO TRAMITE UN CANCELLO CARRABILE E UN CANCELLO PEDONALE SU SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVICI 2 E 4, LA PORZIONE LASTRICATA E CARRABILE, MENTRE RISULTANO ACCESSIBILI, TRAMITE CANCELLI AUTONOMI APERTI SU CORSO EUROPA CIVICI 1901 E 1903, LE DUE PORZIONI DESTINATE A VERDE IN POSIZIONE DIAMETRALMENTE OPPOSTA RISPETTO ALL'EDIFICIO (IL CANCELLO CIVICO 1901 RISULTA ACCESSIBILE ANCHE CON AUTOMEZZI MENTRE IL CIVICO 1903 E' DI TIPO SOLO PEDONALE). L'AREA NEL SUO INSIEME RISULTA INEDIFICABILE E VIGE L'OBBLIGO DI MANTENIMENTO A VERDE (PER LICENZA EDILIZIA E PER ATTO D'OBBLIGO). IN OGGI L'AREA NON E' FRAZIONATA E QUINDI VIENE ATTRIBUITA ED ANNESSA AI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO IN UN CORPO UNICO.

L'INEDIFICABILITA' E L'OBBLIGO DI MANTENIMENTO A VERDE (TRANNE UNA PORZIONE CHE POTEVA ESSERE PAVIMENTATA PER CONSENTIRNE L'USO CARRABILE) DISCENDONO DALLA LICENZA EDILIZIA - COME LA PERTINENZIALITA' DEL GARAGE INTERNO ALL'EDIFICIO (SUB 2) - N. 1183 del 19/07/1971 E DAL RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

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

La documentazione può definirsi completa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

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

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

L'Immagine sottoposto ad accertamento confina:

a nord-ovest con intercapedine su Corso Europa

a sud-ovest con giardino di pertinenza (in comune al civico 1901 di Corso Europa/civico 2 di Salita Inferiore alla Contadina)

a sud-est con distacco comune al civico 1901 di Corso Europa/civico 2 e 4 di Salita inferiore alla Contadina, quindi con la Ferrovia

a nord-est con giardino di pertinenza (comune al civico 1901 di Corso Europa/civico 2 di Salita Inferiore alla Contadina)

Sopra: tetto a giardino pensile

Sotto: Immobile sub 3 mappale 1178 foglio 7



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Il box confina:

sud-ovest: intercapedine che lo separa dal fabbricato civici 1901 e 1903 di Corso Europa (civici 2 e 4 di Salita Inferiore alla Contadina)

nord-ovest: terrapieno

nord-est: scala contro terra che conduce al soprastante giardino pensile

sud-est: cortile di pertinenza del fabbricato civici 1901 e 1903 di Corso Europa (civici 2 e 4 di Salita Inferiore alla Contadina)

Sopra: giardino pensile

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'Immobile sottoposto ad accertamento confina:

a nord-ovest con intercapedine su Corso Europa

a sud-ovest on autorimessa pertinenziale (comune al civico 1903 di Corso Europa/civico 2-4 di Salita Inferiore alla Contadina)

a sud-est con spazio a cielo libero di pertinenza (in comune al civico 1903 di Corso Europa/civico 4 di Salita Inferiore alla Contadina), quindi con la Ferrovia

a nord-est con intercapedine e box sub 4 particella 1178 foglio 7 del N.C.E.U.

Sopra: immobile civico 1903 di Corso Europa e parte del terrazzo di quest'ultimo (sub 5 particella 1178 foglio 7 del N.C.E.U.)

Sotto: Terrapieno e cisterna per riserva idrica (se e come esistente non essendo stato possibile prenderne visione)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'autorimessa confina:

sud-ovest: terrapieno (tramite intercapedine)

nord-ovest: terrapieno (tramite intercapedine)

nord-est: immobile ad uso abitativo civico 1901 di Corso Europa (civico 2 di Salita Inferiore alla Contadina - mappale 1178 foglio 7, sub 3)

sud-est: cortile di pertinenza del fabbricato civici 1901 e 1903 di Corso Europa (civici 2 e 4 di Salita Inferiore alla Contadina)

Sopra: immobile civico 1903 di Corso Europa (civico 4 di Salita inferiore alla Contadina)

Sotto: terrapieno

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

L'AREA CONFINA COMPLESSIVAMENTE:

A NORD CON LA RAMPA CHE SI DIPARTE DA CORSO EUROPA

A SUD CON LA FERROVIA E IN PARTE CON SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA

A EST CON SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA

A OVEST CON IL MAPPALE 1475 DEL FOGIO 7 DEL CATASTO PROVINCIA DI GENOVA

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,70 mq	149,10 mq	1	149,10 mq	3,00 m	1
Terrazza	125,00 mq	125,00 mq	0.25	31,25 mq	0,00 m	1
Autorimessa	30,00 mq	30,00 mq	0	0,00 mq	3,50 m	T
Giardino	325,00 mq	325,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	1
Cortile	155,00 mq	155,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				180,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile periziato, è posto al piano primo di un fabbricato di piccole dimensioni eretto all'interno di un'area oggi contraddistinta con il numero di mappa 1178 del foglio 7 del Catasto Terreni (VAX), in forza di una Licenza Edilizia n. 1183 del 19/07/1971, sviluppato su due piani composto da un'unica unità immobiliare su due livelli con al piano terreno anche un'autorimessa. La Licenza Edilizia era stata rilasciata condizionata all'asservimento dell'area al contorno del fabbricato a verde (vincolo discendente da norma del PRG dell'epoca e imposto dalla Soprintendenza per le Arti e i Monumenti) ad eccezione di una porzione antistante l'autorimessa che avrebbe potuto essere pavimentata, e altresì con l'asservimento in obbligo di pertinenzialità dell'autorimessa. Dette condizioni furono oggetto più tardi, dell'atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362). In vero, ferme restando le condizioni imposte dall'originaria Licenza Edilizia, il progetto subì due varianti, rispettivamente la prima approvata con provvedimento n. 1622 del 12/09/1973 e la seconda con n. 9331 del 10/12/73 che videro, la seconda, la suddivisione dell'unità immobiliare in due unità poste una al piano terreno e l'altra al piano primo, oltre alla realizzazione di una cisterna dell'acqua interrata. Nel 1986 è stata presentata istanza di condono edilizio (il 30/09/1986 prot. C26291), assentita soltanto con provvedimento in data 17/05/2002 n. 33115. Con il condono, veniva confermata la suddivisione in due alloggi e venivano altresì sanati rispettivamente un ampliamento dell'alloggio al piano superiore con la costruzione di un vano aggiuntivo lato levante e con la trasformazione della cisterna interrata, in box auto (sub 4) con accesso dal cortile del fabbricato accessibile da Salita Inferiore della Contadina. In catasto veniva quindi registrata l'attuale suddivisione del fabbricato nelle quattro unità immobiliari e rispettivamente:

- appartamento al piano terra (civico 1901 di Corso Europa): Foglio 7 mappale 1178 sub 3
- autorimessa al piano terreno (con accesso dal civico 2-4 di Salita Inferiore alla Contadina): Foglio 7 mappale 1178 sub 2 con asservimento comune ai due alloggi in forza dell'originaria Licenza Edilizia e dell'atto del del 16/06/1978, Rep. 332469)
- box al piano terreno (con accesso dal civico 2-4 di Salita Inferiore alla Contadina): Foglio 7 mappale 1178 sub 4
- appartamento al piano primo (civico 1903 di Corso Europa) Foglio 7 mappale 1178 sub 5
- area urbana della superficie di 961 mq (Categoria F1): Foglio 7 mappale 1178 sub 1 non suddivisa né attribuita distintamente ad alcuna delle unità sopra elencate (in base al classamento priva di rendita).

L'area così distinta, è stata sottoposta a vincolo di servitù NON AEDIFICANDI (condizione imposta per il rilascio della Licenza Edilizia n. 1183 del 19/07/1971 per la costruzione e destinata a verde con imposizione della Soprintendenza con nota 4087/826 del 16/07/1976 e sancita con atto rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362). Tutta l'area, così definita rimane, quindi, in uso ad entrambi gli alloggi a all'autorimessa oltre che al box realizzato successivamente (per questi due immobili limitatamente all'area antistante il fabbricato, carrabile). Con tanto si ritiene di considerare l'area al contorno (sia quella pavimentata che quella destinata a verde) quale bene comune ai due alloggi (e all'autorimessa pertinenziale essa stessa asservita alle unità abitative). In quanto al box (sub 4) realizzato successivamente e che dall'area pavimentata trova accesso, non rientrando nelle condizioni di licenza edilizia originaria non ha assorbito l'obbligo di pertinenzialità/asservimento e sull'area antistante godrà di sola servitù di passaggio (il box nasceva all'interno dell'area a titolo dell'unico proprietario, di allora, dell'intero complesso immobiliare). Essendo solo due unità abitative ad avere in comune l'area a verde e discendendo dalla divisione di un unico fabbricato, in forza della suddivisione con più o meno pari superficie (si veda la consistenza e la rendita catastale assegnata ai due alloggi) si ritiene di attribuire detta area a verde - pari a circa 651 mq - in uguale misura ai due alloggi (325 mq circa ciascuno) quale giardino di proprietà non esclusiva, e così l'area antistante, pavimentata e carrabile, di mq 310 circa (155 mq ciascuno). L'autorimessa, anch'essa asservita con vincolo di destinazione d'uso, in base alle disposizioni di PRG per il rilascio della Licenza di Costruzione del fabbricato, costituisce di fatto pertinenza per entrambe le unità e non potrà essere scissa dai due alloggi né, quindi, trasferita autonomamente. In questo caso la superficie (pari a circa 61 mq) suddivisa già dagli uffici comunali in numero tre posti auto, si ritiene di attribuirle, quale pertinenza, in misura pari a 1/2 all'immobile costituente il presente bene (sub 5) e 1/2 all'alloggio costituente altro bene del medesimo lotto (sub 3). Si evidenzia, in ogni caso, una non eccessiva chiarezza in merito alla distribuzione e assegnazione delle superfici fra gli eredi, intervenute nel tempo, siano esse coperte che scoperte, siano destinate ad uso abitativo che pertinenziale e/o accessorio, in considerazione anche delle condizioni di Licenza di Costruire che ne definiva i vincoli e le servitù.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,70 mq	143,22 mq	1	143,22 mq	3,50 m	T
Autorimessa	30,00 mq	30,00 mq	0	0,00 mq	3,50 m	T

Giardino	325,00 mq	325,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	1
Cortile	155,00 mq	155,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				143,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile qui periziato, trova origine dalla costruzione di un fabbricato di piccole dimensioni eretto all'interno di un'area oggi contraddistinta con il numero di mappa 1178 del foglio 7 del Catasto Terreni (VAX), in forza di una Licenza Edilizia n. 1183 del 19/07/1971, sviluppato su due piani composto da un'unica unità immobiliare su due livelli con al piano terreno anche un'autorimessa. La Licenza Edilizia era stata rilasciata condizionata all'asservimento dell'area al contorno del fabbricato a verde (vincolo discendente da norma del PRG dell'epoca e imposto dalla Soprintendenza per le Arti e i Monumenti) ad eccezione di una porzione antistante l'autorimessa che avrebbe potuto essere pavimentata, e altresì con l'asservimento in obbligo di pertinenzialità dell'autorimessa. Dette condizioni furono oggetto più tardi, dell'atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362). In vero, ferme restando le condizioni imposte dall'originaria Licenza Edilizia, il progetto subì due varianti, rispettivamente la prima approvata con provvedimento n. 1622 del 12/09/1973 e la seconda con n. 9331 del 10/12/73 che videro, la seconda, la suddivisione dell'unità immobiliare in due unità poste una al piano terreno e l'altra al piano primo, oltre alla realizzazione di una cisterna dell'acqua interrata. Nel 1986 è stata presentata istanza di condono edilizio (il 30/09/1986 prot. C26291), assentita soltanto con provvedimento in data 17/05/2002 n. 33115. Con il condono, veniva confermata la suddivisione in due alloggi e venivano altresì sanati rispettivamente un ampliamento dell'alloggio al piano superiore con la costruzione di un vano aggiuntivo lato levante e con la trasformazione della cisterna interrata in box auto con accesso dal cortile del fabbricato accessibile da Salita Inferiore della Contadina. In catasto veniva quindi registrata l'attuale suddivisione del fabbricato nelle quattro unità immobiliari e rispettivamente:

- appartamento al piano terra (civico 1901 di Corso Europa): Foglio 7 mappale 1178 sub 3
- autorimessa al piano terreno (con accesso dal civico 2-4 di Salita Inferiore alla Contadina): Foglio 7 mappale 1178 sub 2 con asservimento comune ai due alloggi in forza dell'originaria Licenza Edilizia e dell'atto del del 16/06/1978, Rep. 332469)
- box al piano terreno (con accesso dal civico 2-4 di Salita Inferiore alla Contadina): Foglio 7 mappale 1178 sub 4
- appartamento al piano primo (civico 1903 di Corso Europa) Foglio 7 mappale 1178 sub 5
- area urbana della superficie di 961 mq (Categoria F1): Foglio 7 mappale 1178 sub 1 non suddivisa né attribuita distintamente ad alcuna delle unità sopra elencate (in base al classamento priva di rendita).

L'area così distinta, è stata sottoposta a vincolo di servitù NON AEDIFICANDI (condizione imposta per il rilascio della Licenza Edilizia n. 1183 del 19/07/1971 per la costruzione e destinata a verde con imposizione della Soprintendenza con nota 4087/826 del 16/07/1976 e sancita con atto rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362). Tutta l'area, così definita rimane, quindi, in uso ad entrambi gli alloggi e all'autorimessa oltre che al box realizzato successivamente (per questi due immobili limitatamente all'area antistante il fabbricato, carrabile). Con tanto si ritiene di considerare l'area al contorno (sia quella pavimentata che quella destinata a verde) quale bene comune ai due alloggi (e all'autorimessa pertinenziale essa stessa asservita alle unità abitative). In quanto al box (oggetto della presente esecuzione) realizzato successivamente e che dall'area pavimentata trova accesso, non rientrando nelle condizioni di licenza edilizia originaria - e che non ha pertanto assorbito l'obbligo

di pertinenzialità/asservimento - sull'area antistante godrà di sola servitù di passaggio (il box nasceva all'interno dell'area a titolo dell'unico proprietario di allora, dell'intero complesso immobiliare). Essendo solo due unità abitative ad avere in comune l'area a verde e discendendo dalla divisione di un unico fabbricato, in forza della suddivisione con più o meno pari superficie (si veda la consistenza e la rendita catastale assegnata ai due alloggi) si ritiene di attribuire detta area a verde - pari a circa 651 mq - in uguale misura ai due alloggi (325 mq circa ciascuno) quale giardino di proprietà non esclusiva, e così l'area antistante, pavimentata e carrabile, di mq 310 circa (155 mq ciascuno). L'autorimessa, anch'essa asservita con vincolo di destinazione d'uso, in base alle disposizioni di PRG per il rilascio della Licenza di Costruzione del fabbricato, costituisce di fatto pertinenza per entrambe le unità e non potrà essere scissa dai due alloggi né, quindi, trasferita autonomamente. In questo caso la superficie (pari a circa 61 mq) suddivisa già dagli uffici comunali in numero tre posti auto, si ritiene di attribuirla, quale pertinenza, in misura pari a 1/2 all'immobile costituente il presente bene (sub 3) e 1/2 all'alloggio costituente altro bene del medesimo lotto (sub 5). Si evidenzia, in ogni caso, una non puntuale definizione in merito alla distribuzione e assegnazione delle superfici pertinenziali fra gli eredi, intervenute nel tempo, siano esse coperte che scoperte, siano destinate ad uso abitativo (ingresso, scala interna, sottoscala....) che accessorio, in considerazione anche delle condizioni di Licenza di Costruire che ne definiva i vincoli e le servitù.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	74,40 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	651,00 mq	651,00 mq	1	651,00 mq	0,00 m	
Cortile	310,00 mq	310,00 mq	1	310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				961,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				961,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA E' STATA DIVISA IN BASE ALLE CARATTERISTICHE PRESENTATE, IN GIARDINO OVE DESTINATA A VERDE E IN CORTILE OVE PAVIMENTATA. LE SUPERFICI SONO STARE DEFINITE SULLA BASE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE (VAX) E SUDDIVISA FRA DESTINATA A VERDE E DESTINATA A PAVIMENTAZIONE SULLA SCORTA DI QUANTO RILEVATO SUI LUOGHI. SI PRECISA CHE IN OGGI LA SUPERFICIE COMPLESSIVA NON E' SUDDIVISA CON PRECISIONE E NON E' FRAZIONATA TANTO DA ESSERE DESTINATA CON ESATTEZZA, IN QUOTA, A CIASCUNA DELLE DUE UNITA' ABITATIVE.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 03/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 1.619,09 Piano 1
Dal 03/04/2007 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 1.619,09 Piano 1
Dal 30/06/2010 al 14/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 1.619,09 Piano 1
Dal 14/03/2020 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 27 mq Rendita € 1.619,09 Piano 1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 03/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 27 mq Rendita € 228,27 Piano T
Dal 03/04/2007 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 27 mq Rendita € 228,27 Piano T
Dal 30/06/2010 al 14/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 27 mq Rendita € 228,27 Piano T
Dal 14/03/2020 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 27 mq Rendita € 228,27 Piano T

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 03/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1178, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 1.619,09 Piano T
Dal 03/04/2007 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1178, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 1.619,09 Piano T
Dal 30/06/2010 al 14/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1178, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 1.619,09 Piano T
Dal 14/03/2020 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1178, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 1.619,09 Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 09/05/2002 al 03/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1178, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 61 Rendita € 696,24 Piano T
Dal 03/04/2007 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1178, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 61 Rendita € 696,24 Piano T
Dal 30/06/2010 al 14/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1178, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 61 Rendita € 696,24 Piano T
Dal 14/03/2020 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1178, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 61 Rendita € 696,24 Piano T

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 03/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 1 Categoria F1 Superficie catastale 961 mq
Dal 03/04/2007 al 14/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 1 Categoria F1 Superficie catastale 961 mq
Dal 14/03/2020 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 7, Part. 1178, Sub. 1 Categoria F1 Superficie catastale 961 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NER	7	1178	5	6	A2	5	5,5		1619,09	1	

ASTE GIUDIZIARIE					ASTE GIUDIZIARIE	€		
------------------	--	--	--	--	------------------	---	--	--

Corrispondenza catastale

SUSSISTONO ALCUNE DIFFORMITA' GRAFICHE FRA QUANTO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA IN ATTI DAL 09/02/2002, RISPETTO ALLO STATO RISCONTRATO SUI LUOGHI E LO STATO APPROVATO, PER ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE NON AVVIENE DOVE INDICATO CON LA FRECCIA - CHE, PERALTRO NON POTREBBE AVVENIRE IN TALE CORRISPONDENZA PER L'ECESSIVO DISLIVELLO ALTIMETRICO. MANCA UN VARCO NELLA VERANDA LATO NORD-OVEST. NON ESISTE UN VARCO NELLA PARETE INTERNA DIVISORIA FRA IL VANO SCALA E LA CAMERA ADIACENTE - IL DISLIVELLO FRA VANO E BALLATOIO DELLA SCALA NON CONSENTIREBBE IL TRANSITO FRA I DUE PIANI DI CALPESTIO. IN SOMMITA' DELLA SCALA ESISTE UN PORTONE DI INGRESSO ALL'IMMOBILE MENTRE LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA INDICA CONTINUITA' DI COLLEGAMENTO FRA DETTA SCALA E L'APPARTAMENTO.

SI RENDE NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DI DOCFA CON AGGIORNAMENTO GRAFICO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NER	7	1178	4	6	C6	2	20	27 mq	228,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta errata l'altezza interna del box come indicata nella planimetria catastale

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

							e				
7	1178	3	6	A2	5	5,5	145 mq	1619,09 €	T		

Corrispondenza catastale

SUSSISTONO ALCUNE DIFFORMITA' GRAFICHE FRA QUANTO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA IN ATTI DAL 09/02/2002, RISPETTO ALLO STATO RISCONTRATO SUI LUOGHI E LO STATO APPROVATO, PER ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE NON AVVIENE DOVE INDICATO CON LA FRECCIA - CHE, PERALTRO NON POTREBBE AVVENIRE IN TALE CORRISPONDENZA PER L'ECESSIVO DISLIVELLO ALTIMETRICO. MANCA UN VARCO NELLA VERANDA LATO NORD-OVEST. NON ESISTE UN VARCO NELLA PARETE INTERNA DIVISORIA FRA IL VANO SCALA E LA CAMERA ADIACENTE - IL DISLIVELLO FRA VANO E BALLATOIO DELLA SCALA NON CONSENTIREBBE IL TRANSITO FRA I DUE PIANI DI CALPESTIO. IN SOMMITA' DELLA SCALA ESISTE UN PORTONE DI INGRESSO ALL'IMMOBILE MENTRE LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA INDICA CONTINUITA' DI COLLEGAMENTO FRA DETTA SCALA E L'APPARTAMENTO.

SI RENDE NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DI DOCFA CON AGGIORNAMENTO GRAFICO.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
7	1178		2	6	C6	2	61	74 mq	696,24 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NER	7	1178	1		F1			961 mq			

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

Si conferma la congruenza fra i soggetti eseguiti e i titolari di diritti reali oggetto del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. Si conferma la congruenza fra i soggetti eseguiti e i titolari di diritti reali oggetto del pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

Si conferma la congruenza fra i soggetti eseguiti e i titolari di diritti reali oggetto del pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'autorimessa risulta pertinenziale ai due immobili ad uso abitativo presenti nel fabbricato e allo stato attuale non può essere da questi separata.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

L'AREA NEL SUO INSIEME RISULTA INEDIFICABILE E VIGE L'OBBLIGO DI DESTINAZIONE A VERDE (AD ECCEZIONE DI UNA PORZIONE CHE POTEVA ESSERE PAVIMENTATA PER CONSENTIRNE IL TRANSITO CARRABILE PER ACCEDERE ALL'AUTORIMESSA PERTINENZIALE INTERNA ALL'EDIFICIO - SUB 2).

L'AREA IN ESAME RISULTA PERTINENZIALE AL FABBRICATO. IN OGGI L'AREA NON E' FRAZIONATA E QUINDI E' ANNESSA AI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO, CIVICI 1901 E 1903 DI CORSO EUROPA, IN UN'UNICO LOTTO.

L'INEDIFICABILITA' E L'OBBLIGO DI DESTINAZIONE A VERDE DISCENDONO DALLA LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (IN ORIGINE UNICA UNITA' ABITATIVA) N. 1183 del 19/07/1971 E DAL RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362), COME L'OBBLIGO DI ASSERVIMENTO DEL GARAGE INTERNO AL FABBRICATO (SUB. 2).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

CON ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO EMILIANO VERDE, DI ASSERVIMENTO DEL 16/06/1978 REPERTORIO 332469 RACCOLTA 17690, I SIGG. MASOTTO BRUNO E PROIETTI VASI LUISA RENATA SOTTOSCRIVEVANO L'OBBLIGO, IN FORZA DEL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1183 DEL 19/07/1971 PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGI IDENTIFICATO ALL'N.C.E.U. CON FOGLIO 7 MAPPALE 1178 SUBB. 1,2,3,5, DI VINCOLARE PERMANENTEMENTE A VERDE LA ZONA SCOPERTA DELLA COSTRUZIONE CON COSTITUZIONE DELLA SERVITU' NON AEDIFICANDI A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, COME INDICATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO STESSO RAPPRESENTATA FRA LE LETTERE A/B/C/D/E/A (allegato alla presente perizia) ALTRESI' VENIVA COSTITUITO IL VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DEGLI SPAZI INDICATI QUALI PARCHEGGIO NEL PROGETTO DI CUI ALLA LICENZA EDILIZIA A FIRMA DEI PROGETTISTI INGG. MOR E SIBILLA, PER UNA SUPERFICIE COPERTA DI CIRCA 62 MQ, ASSERVITA ALL'ABITAZIONE.

LA SUDDIVISIONE IN DUE ALLOGGI DELL'UNICA UNITA' ABITATIVA ORIGINARIA, ANCORCHE' FISICAMENTE POSSIBILE, HA INEVITABILMENTE COMPORTATO, QUANTO MENO L'USO DI ALCUNI SPAZI INTERNI IN COMUNE (NELLE PLANIMETRIE CATASTALI DETTI SPAZI SONO STATI ATTRIBUITI ALL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 3 DEL MAPPALE 1178 FOGLIO 7, CORRISPONDENTE ALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRENO). IN USO COMUNE HANNO L'ATRIO DI INGRESSO DAL PIAZZALE AL PIANO TERRENO (CIVICI 2-4 DI SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA), IL CORRIDOIO E LA SCALA CHE CONDUCE AL PIANO PRIMO (E CHE PORTA ALL'INGRESSO DELL'IMMOBILE CIVICO 1903 DI CORSO EUROPA sub 5) E, ANCORA, DEL LOCALE OVE E' COLLOCATA LA CENTRALE TERMICA AL PIANO TERRA (SOTTO SCALA), ANCHE QUESTA IN COMUNE FRA I DUE ALLOGGI.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Il box è stato edificato in assenza di titolo edilizio, poi sanato con condono edilizio (istanza del 30/09/1986 prot. C26291), assentita con provvedimento in data 17/05/2002 n. 33115. Per accedere al box è necessario transitare sull'area pertinenziale ai due immobili civici 1901 e 1903 di Corso Europa (Civici 2 e 4 di Salita Inferiore della Contadina), attraverso il cancello su Salita Inferiore alla Contadina, pertanto è stata instaurata di fatto una servitù di transito a suo favore sull'area nel momento in cui l'allora proprietario (**** Omissis ****) lo edificò.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

CON ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO EMILIANO VERDE, DI ASSERVIMENTO DEL 16/06/1978 REPERTORIO 332469 RACCOLTA 17690, I SIGG. MASOTTO BRUNO E PROIETTI VASI LUISA RENATA SOTTOSCRIVEVANO L'OBBLIGO, IN FORZA DEL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1183 DEL 19/07/1971 PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGI IDENTIFICATO ALL'N.C.E.U. CON FOGLIO 7 MAPPALE 1178 SUBB. 1,2,3,5, DI VINCOLARE PERMANENTEMENTE A VERDE LA ZONA SCOPERTA DELLA COSTRUZIONE CON COSTITUZIONE DELLA SERVITU' NON AEDIFICANDI A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, COME INDICATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO STESSO RAPPRESENTATA FRA LE LETTERE A/B/C/D/E/A (allegato alla presente perizia) ALTRESI' VENIVA COSTITUITO IL VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DEGLI SPAZI INDICATI QUALI PARCHEGGIO NEL PROGETTO DI CUI ALLA LICENZA EDILIZIA A FIRMA DEI PROGETTISTI INGG. MOR E SIBILLA, PER UNA SUPERFICIE COPERTA DI CIRCA 62 MQ, ASSERVITA ALL'ABITAZIONE.

LA SUDDIVISIONE IN DUE ALLOGGI DELL'UNICA UNITA' ABITATIVA ORIGINARIA, ANCORCHE' FISICAMENTE POSSIBILE, HA INEVITABILMENTE COMPORTATO, QUANTO MENO L'USO DI ALCUNI SPAZI INTERNI IN

COMUNE (NELLE PLANIMETRIE CATASTALI DETTI SPAZI SONO STATI ATTRIBUITI ALL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 3 DEL MAPPAL 1178 FOGLIO 7, CORRISPONDENTE ALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRENO). IN USO COMUNE HANNO L'ATRIO DI INGRESSO DAL PIAZZALE AL PIANO TERRENO (CIVICI 2-4 DI SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA), IL CORRIDOIO E LA SCALA CHE CONDUCE AL PIANO PRIMO (E CHE PORTA ALL'INGRESSO DELL'IMMOBILE CIVICO 1903 DI CORSO EUROPA ANCH'ESSO OGGETTO DELL'ATTUALE PROCEDIMENTO ESECUTIVO) E, ANCORA, DEL LOCALE OVE E' COLLOCATA LA CENTRALE TERMICA AL PIANO TERRA (SOTTO SCALA), ANCHE QUESTA IN COMUNE FRA I DUE ALLOGGI.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

CON ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO EMILIANO VERDE, DI ASSERVIMENTO DEL 16/06/1978 REPERTORIO 332469 RACCOLTA 17690, I SIGG. MASOTTO BRUNO E PROIETTI VASI LUISA RENATA SOTTOSCRIVEVANO L'OBBLIGO, IN FORZA DEL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1183 DEL 19/07/1971 PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGI IDENTIFICATO ALL'N.C.E.U. CON FOGLIO 7 MAPPAL 1178 SUBB. 1,2,3,5, DI VINCOLARE PERMANENTEMENTE A VERDE LA ZONA SCOPERTA DELLA COSTRUZIONE CON COSTITUZIONE DELLA SERVITU' NON AEDIFICANDI A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, COME INDICATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO STESSO RAPPRESENTATA FRA LE LETTERE A/B/C/D/E/A (allegato alla presente perizia) ALTRESI' VENIVA COSTITUITO IL VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DEGLI SPAZI INDICATI QUALI PARCHEGGIO NEL PROGETTO DI CUI ALLA LICENZA EDILIZIA A FIRMA DEI PROGETTISTI INGG. MOR E SIBILLA, PER UNA SUPERFICIE COPERTA DI CIRCA 62 MQ, ASSERVITA ALL'ABITAZIONE. QUEST'ULTIMO OBBLIGO RIGUARDA L'AUTORIMESSA QUI PERIZIATA RISPONDNETE AL SUB 2 DELLA PARTEICELLA 1179 FOGLIO 7 DEL N.C.E.U. PERMANE, QUINDI, UN VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DELL'AUTORIMESSA RISPETTO AI DUE IMMOILI ESISTENTI IN OGGI AD USO RESIDENZIALE (sub 3 e sub 5).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

L'AREA NEL SUO INSIEME RISULTA INEDIFICABILE E VIGE L'OBBLIGO DI DESTINAZIONE A VERDE (AD ECCEZIONE DI UNA PORZIONE CHE POTEVA ESSERE PAVIMENTATA PER CONSENTIRNE IL TRANSITO CARRABILE PER ACCEDERE ALL'AUTORIMESSA PERINENZIALE INTERNA ALL'EDIFICIO - SUB 2).

L'AREA IN ESAME RISULTA PERTINENZIALE AL FABBRICATO. IN OGGI L'AREA NON E' FRAZIONATA E QUINDI E' ANNESSA AI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO, CIVICI 1901 E 1903 DI CORSO EUROPA, IN UN'UNICO LOTTO.

L'INEDIFICABILITA' E L'OBBLIGO DI DESTINAZIONE A VERDE DISCENDONO DALLA LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (IN ORIGINE UNICA UNITA' ABITATIVA) N. 1183 del 19/07/1971 E DAL RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362), COME L'OBBLIGO DI ASSERVIMENTO DEL GARAGE INTERNO AL FABBRICATO (SUB. 2).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

L'immobile presenta finiture originali della costruzione e piuttosto vetusti. Pavimenti rivestiti con piastrelle (o moquettes come il corridoio e due camere). Le pareti di bagni e cucina sono rivestiti in piastrelle di vecchia fattura. Le pareti in genere sono tinteggiate come i soffitti. I serramenti interni sono in legno, spesso con inseriti pannelli di vetro. I serramenti esterni (originari della costruzione) sono in legno, vetrati e dotati di avvolgibili. Lo stato conservativo generale è vetusto e piuttosto scadente (anche perché l'immobile non sembra essere

abitato in tempi recenti e sicuramente non è stato sottoposto ad opere manutentive da lungo tempo). Sono presenti importanti infiltrazioni dalla copertura in modo diffuso che interessano diversi punti della copertura. Gli impianti sono obsoleti. L'impianto termico vede la centrale in comune con l'immobile al piano sottostante; i caloriferi sono in alluminio. Il locale aggiunto in tempi successivi (poi condonato), conserva tutte le caratteristiche di una veranda, in stato conservativo piuttosto scadente.

L'esterno verte, altresì, in uno stato scadente. Le aree esterne sono invase dalla vegetazione incolta e non gestita. Le pavimentazioni esterne sono vetuste e spesso ammalorate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Il box si presenta in stato conservativo mediocre.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'immobile presenta finiture originali della costruzione e piuttosto vetuste. Pavimenti rivestiti con piastrelle in cotto nel locale ingresso, soggiorno e cucina. La camera da letto ha pavimento in parquet. Il bagno ha il pavimento rivestito in piastrelle di cotto mentre le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica (monocottura). Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica (monocottura). Le pareti in genere sono tinteggiate come i soffitti. I serramenti interni sono in legno. I serramenti esterni (originari della costruzione) sono in legno, vetrati e dotati di avvolgibili in materiale plastico quelli di camera, bagno e cucina. Lo stato conservativo generale è vetusto e sicuramente non è stato sottoposto ad opere manutentive da lungo tempo. Sono presenti importanti infiltrazioni attive dalla copertura dove è costituita dal giardino pensile soprastante ma anche nella zona più interna dell'appartamento ove sono evidenti infiltrazioni provenienti dal soffitto dell'intercapedine retrostante l'edificio che lo separa dall'alto muro della strada limitrofa e soprastante (strada pubblica). Gli impianti sono quelli originari. L'impianto termico vede la centrale in comune con l'immobile al piano soprastante; i caloriferi sono in alluminio.

L'esterno verte, altresì, in uno stato scadente. Le aree esterne sono invase dalla vegetazione incolta e non gestita. Le pavimentazioni esterne sono vetuste e spesso ammalorate, così gli intonaci esterni, pensiline e finiture varie.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'AUTORIMESSA IN OGGI NON VIENE UTILIZZATA COME TALE. AL SUO INTERNO SONO PRESENTI MACCHINARI ED ATTREZZATURE VARIE. LO STATO CONSERVATIVO E' SCADENTE. LE FINITURE E ACCESSORI SONO QUELLI DELL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE. PAVIMENTI RIVESTITI CON PIASTRELLE IN COTTO DI TIPO ECONOMICO. PARETI TINTEGGIATE. SERRAMENTI IN ALLUMINIO VETUSTI. PENSILINE ESTERNE IN PLEXIGLASS DEGRADATE.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

LE ZONE A VERDE NON SONO CURATE E LA VEGETAZIONE CRESCE LIBERAMENTE SENZA ORDINE. SONO PRESENTI ALCUNE PIANTE AD ALTO FUSTO (PINI MARITTIMI) ANCHE DI GRANDI DIMENSIONI. LA ZONA PAVIMENTATA CARRABILE NON E' MANUTENUTA E LA SUPERFICIE PRESENTA SVARIE SCONNESSIONI.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Le parti comuni, con l'altro immobile ad uso abitativo ricavato nell'originario edificio (civico 1901 di Corso Europa e civico 2 di Salita Inferiore della Contadina), sono di fatto quelle già descritte e quindi: l'area libera a contorno dell'edificio (sub 1 - a verde e pavimentata), l'autorimessa al piano terreno asservita all'edificio (sub 2), il vano in cui è collocata la centrale termica, l'atrio e il corridoio al piano terreno che collega, tramite una scala, i due piani dell'edificio e quindi consente l'accesso ad entrambe le unità abitative e, ancora la cisterna d'acqua interrata al di sotto del piano fondi all'interno del sedime dell'edificio (questa non è stata visionata durante i sopralluoghi ma viene attestato sia negli atti - provvedimento dell'Ufficio Tecnico Erariale del 03/06/1975 prot. 2366/2589 - che da dichiarazioni del proprietario che ha dichiarato che in effetti era stata realizzata nel piano fondi allorquando lo spazio originariamente attribuito alla cisterna (seconda variante approvata) era stato occupato dal box condonato successivamente (sub 4 - in oggi oggetto di esecuzione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Il box sub 4, in comune con i civici 1901 e 1903 di Corso Europa (civici 2 e 4 di Salita Inferiore alla Contadina), ha il cancello per l'accesso all'area e la porzione d'area di transito necessaria al raggiungimento del garage. Inoltre la copertura del box costituisce parte del giardino (pensile) pertinenziale all'immobile sub 5.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Le parti comuni, con l'altro immobile ad uso abitativo ricavato nell'originario edificio (civico 1903 di Corso Europa e civico 4 di Salita Inferiore della Contadina), sono di fatto quelle già descritte e quindi: l'area libera a contorno dell'edificio (sub 1 - a verde e pavimentata), l'autorimessa al piano terreno asservita all'edificio (sub 2), il vano in cui è collocata la centrale termica, l'atrio e il corridoio al piano terreno che collega, tramite una scala, i due piani dell'edificio e quindi consente l'accesso ad entrambe le unità abitative (ancorché l'immobile al piano primo goda di accesso indipendente e tali zone siano state attribuite, a Catasto, all'immobile posto al piano terreno, tuttavia non siano stati reperiti atti di formale cessione di tale zona a tale immobile) e, ancora la cisterna d'acqua interrata al di sotto del piano fondi all'interno del sedime dell'edificio (questa non è stata visionata durante i sopralluoghi ma viene attestato sia negli atti - provvedimento dell'Ufficio Tecnico Erariale del 03/06/1975 prot. 2366/2589 - che da dichiarazioni del proprietario che in effetti era stata realizzata nel piano fondi allorquando lo spazio originariamente attribuito alla cisterna (seconda variante approvata) era stato occupato dal box condonato successivamente (oggetto di esecuzione).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'AUTORIMESSA E' PERINENZIALE, IN EGUAL MISURA, AI DUE IMMOBILI CIVICI 1901 E 1903 DI CORSO EUROPA (ANCOCHE' ATTRIBUITA IN PROPRIETA' IN MISURA DIVERSA AI DUE SOGGETTI ESECUTATI). L'AUTORIMESSA GODE DEL TRANSITO DEI VEICOLI SULLA SUPERFICIE COMUNE COSTITUITA DALLO SPAZIO ANTISTANTE IL FABBRICATO ACCESSIBILE DAL CIVICO 2-4 DI SALITA INFERIORE DELLA CONTADINA (SUB 1).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

L'AREA QUI TRATTATA E' INDIVISA NEI CONFRONTI DEI DUE IMMOBILI CUI E' STATA ATTRIBUITA FIN DALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (ORIGINARIAMENTE UNICA UNITA' IMMOBILIARE) E IN USO COMUNE AI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

L'area al contorno dell'edificio, pertinenziale (necessaria alla costruzione del fabbricato in forza delle nome dell'allora PRG vigente - Licenza Edilizia n.1183 del 19 luglio 1971) conserva il vincolo non aedificandi e con destinazione a verde (atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

L'autorimessa (interna all'edificio al piano terreno con superficie pari a circa 61 mq), è asservita alla costruzione (intero edificio indistintamente) con vincolo di destinazione permanente (sempre in forza dell'atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

L'intera area non è stata suddivisa fra gli immobili ad uso abitativo e, pertanto, rimane in pertinenza e conserva servitù di passaggio a favore e contro entrambi gli alloggi ad uso abitativo, nonché all'autorimessa (essa stessa asservita agli immobili ad uso abitativo). Resta in servitù di passaggio anche al box costruito successivamente (oggetto di condono nel 2002), l'area antistante carrabile fino al cancello di ingresso su Salita Inferiore alla Contadina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Con la costruzione del box, in epoca antecedente l'anno 1986 (anno in cui venne presentata l'istanza di condono) il proprietario del complesso immobiliare determinò implicitamente la servitù di transito a favore del box sull'area pertinenziale al fabbricato civici 1901 e 1903 di Corso Europa (civici 2 e 4 di Salita Inferiore alla Contadina), per consentirne l'accesso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'area al contorno dell'edificio, pertinenziale (necessaria alla costruzione del fabbricato in forza delle nome dell'allora PRG vigente - Licenza Edilizia n.1183 del 19 luglio 1971) conserva il vincolo non aedificandi e con destinazione a verde (atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

L'autorimessa (interna all'edificio al piano terreno con superficie pari a circa 61 mq), è asservita alla costruzione (intero edificio indistintamente) con vincolo di destinazione permanente (sempre in forza dell'atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469/2362, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

L'intera area non è stata suddivisa fra gli immobili e, pertanto rimane in pertinenza e conserva servitù di passaggio a favore e contro entrambi gli alloggi ad uso abitativo, nonché all'autorimessa (essa stessa asservita agli immobili ad uso abitativo). Resta in servitù di passaggio di fatto anche a favore del box costruito successivamente (sub 4 stessa particella stesso foglio NCEU - oggetto di condono nel 2002), l'area antistante carrabile fino al cancello di ingresso su Salita Inferiore alla Contadina.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'AUTORIMESSA GODE DEL TRANSITO DEI VEICOLI SULLA SUPERFICIE COMUNE COSTITUITA DALLO SPAZIO ANTISTANTE IL FABBRICATO ACCESSIBILE DAL CIVICO 2-4 DI SALITA INFERIORE DELLA CONTADINA.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

SI PUO' RITENERE CHE SUSSISTA UNA SERVITU', NON DI DIRITTO MA DI FATTO, DI PASSAGGIO CARRABILE PER L'UNITA' BOX AUTO (FOGLIO 7 PARTICELLA N.1178 SUB. 4) REALIZZATO SUCCESSIVAMENTE RISPETTO ALLA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO ED ESTERNO A QUEST'ULTIMO, CON PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA (PROVVEDIMENTO IN DATA 17/05/2002 n.33115). L'ACCESSO CARRABILE AVVIENE DA SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVV. 2-4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Le strutture dell'intero edificio sono in cemento armato, le fondazioni di tipo isolato superficiale. La copertura dell'immobile oggetto di perizia è di tipo piano a giardino pensile. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e in minima parte rivestiti in pietra. I serramenti esterni sono in legno, non efficienti dal punto di vista energetico, con avvolgibili oscuranti. I serramenti interni sono in legno, spesso con pannelli vetrati. Le pareti di bagni e cucina sono piastrellati, le altre pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle o in moquettes. Gli accessori dei bagni sono vetusti (in un bagno è presente la vasca da bagno, nell'altro la doccia). Un bagno è cieco, l'altro dotato di finestrella alta rispetto al pavimento. Sono presenti pannelli in vetro-cemento per conferire luminosità ai locali privi di affaccio diretto o con pareti vetrate non apribili.

Esiste un'ampia terrazza (in parte pavimentata e in parte a giardino pensile) al piano, esclusiva. Esiste un'area a verde non di uso esclusivo ma in comune in pari misura con l'altro alloggio con destinazione a verde vincolato. Esiste un'area pavimentata non ad uso esclusivo ma in comune con l'altro alloggio (sub 5 anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare) e dove trova accesso anche il box. Esiste un'autorimessa asservita in parti uguali con l'altro alloggio dell'edificio, in pertinenza permanente. Esistono in comune, l'accesso da Salita Inferiore alla Contadina, con un atrio in comune e vano scala. E' in comune il locale ove è collocata la centrale termica e una cisterna per l'acqua interrata.

L'esposizione prevalente (quasi esclusiva) è a sud-est. Sul lato nord-ovest l'immobile è prevalentemente contro terra (ancorché distanziato da intercapedine).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Il box è stato costruito sbancando una porzione di terrapieno pre-esistente (ove avrebbe dovuto essere realizzata, in base alla licenza edilizia, una cisterna per la riserva idrica). La struttura è in cemento armato su suolo sterrato. La superficie netta è pari a circa 20 mq. Il varco è privo di serramento. Sulla copertura è insediato un giardino pensile in continuità con il giardino limitrofo e, a sud-ovest con il terrazzo del civico 1903 di Corso Europa.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Le strutture dell'intero edificio sono in cemento armato, le fondazioni di tipo isolato superficiale. La copertura dell'immobile oggetto di perizia è di tipo piano a giardino pensile. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e in minima parte rivestiti in pietra. I serramenti esterni sono in legno, non efficienti dal punto di vista energetico, con avvolgibili oscuranti in materiale plastico. I serramenti interni sono in legno. Le pareti di bagni e cucina sono piastrellati, le altre pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di cotto o legno. Gli accessori del bagno sono vetusti (con solo doccia doccia). Esiste un'area a verde non di uso esclusivo ma in comune in pari misura con l'altro alloggio (soprastante) con destinazione a verde vincolato. Esiste un'area pavimentata non ad uso esclusivo ma in comune con l'altro alloggio e dove trova accesso anche il

box (sub 4 anch' esso oggetto di esecuzione immobiliare) e l'autorimessa (sub 2) asservita in parti uguali con l'altro alloggio dell'edificio (ancorché la proprietà sia stata divisa in proporzioni diverse ad 1/2), in pertinenza permanente. Esistono in comune, l'accesso da Salita Inferiore alla Contadina, tramite un locale ingresso e vano scala. E' in comune il locale ove è collocata la centrale termica e una cisterna per l'acqua interrata. L'esposizione prevalente (quasi esclusiva) è a sud-est. Sul lato nord-ovest l'immobile è prevalentemente contro terra (ancorché distanziato da ampia intercapedine).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Le strutture dell'intero edificio sono in cemento armato, le fondazioni di tipo isolato superficiale. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e in minima parte rivestiti in pietra. I serramenti esterni sono in alluminio. I pavimenti sono piastrellati in cotto. Sul perimetro lato nord-ovest è presente l'intercapedine che separa l'edificio dalla strada pubblica (rampa su Corso Europa). Nell'autorimessa è presente un'apertura che collega l'autorimessa all'intercapedine.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

TRATTASI DI AREA URBANA A CIELO APERTO AL CONTORNO DELL'EDIFICIO COMPOSTO DA DUE UNITA' ABITATIVE RISPETTIVAMENTE CIVICI 1901 E 1903 DI CORSO EUROPA - GENOVA E CIVICI 2-4 DI SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA. PER 2/3 CIRCA L'AREA E' RICOPERTA DA VEGETAZIONE (SUDDIVISA IN DUE PARTI PRESSOCHE' EQUIVALENTI POSTE DIAMETRALMENTE OPPOSTE RISPETTO ALL'EDIFICIO) E PER UN TERZO CIRCA DELLA SUPERFICIE RISULTA PARZIALMENTE PAVIMENTATA ED E' CARRABILE. NELLE PORZIONI LATERALI SONO PRESENTI SCALETTE E MURETTI IN SASSO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

L'immobile risultava occupato da **** Omissis **** esecutato, in oggi deceduto

L'immobile risultava occupato dal **** Omissis ****, esecutato, in oggi deceduto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

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

Il box è utilizzato dai proprietari **** Omissis **** E **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** ove entrambi hanno eletto la propria residenza

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

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

L'autorimessa viene utilizzata dagli stessi esecutati.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

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

TRATTASI DI AREA IN CORPO UNICO IN USO ALLE DUE UNITA' ABITATIVE, IN PARTI PRESSOCHE' EQUIVALENTI.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1978 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Atto per convenzione matrimoniale di comunione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDINO SILVESTRO	12/01/1978	129204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	08/02/1978	2616	2214
Dal 01/04/2008 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Successione per morte di Masotto Bruno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENOVA	30/01/1978	2211	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	13/06/2008	23025	14958
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO DEL REGISTRO GENOVA	01/04/2008	50	376	
Dal 30/06/2010 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDINO SILVESTRO	30/06/2010	188702	17289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	07/07/2010	22450	15247
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/03/2021 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Successione per morte di PROIETTI VASI LUISA RENATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	01/04/2021	11384	8671
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	UFFICIO DEL REGISTRO GENOVA	25/03/2021	119094	88888/21	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1978 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Atto per convenzione matrimoniale di comunione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDINO SILVESTRO	12/01/1978	129204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RRII	08/02/1978	2616	2214
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GENOVA	30/01/1978	2211			
Dal 01/04/2008 al 30/06/2010	**** Omissis ****	SUCCESSIONE PER MORTE DI MASOTTO BRUNO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE	13/06/2008	23025	14958
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO GENOVA	01/04/2008	50	376		
Dal 30/06/2010 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDINO SILVESTRO	30/06/2010	188702	17289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	07/07/2010	22450	15247
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/03/2021 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Successione per morte di PROIETTI VASI LUISA RENATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AG. ENTRATE GENOVA	01/04/2021	11384	8671
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO GENOVA	25/03/2021	119094	88888/21

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1978 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Atto per convenzione matrimoniale di comunione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDINO SILVESTRO	12/01/1978	129204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	08/02/1978	2616	2214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	30/01/1978	2211	
Dal 01/04/2008 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Successione per morte di Masotto Bruno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AG. ENTRATE	13/06/2008	23025	14958		

ASTE GIUDIZIARIE®		GENOVA	ASTE GIUDIZIARIE®		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO GENOVA	01/04/2008	50	376
Dal 30/06/2010 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDINO SILVESTRO	30/06/2010	188702	17289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	07/07/2010	22450	15247
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/2021 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Successione per morte di PROIETTI VASI LUISA RENATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	01/04/2021	11384	8671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO GENOVA	25/03/2021	119094	88888/21

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 12/01/1978 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Atto per convenzione matrimoniale di comunione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDINO SILVESTRO	12/01/1978	129204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RRII	08/02/1978	2616	2214
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GENOVA	30/01/1978	2211			
Dal 01/04/2008 al 30/06/2010	**** Omissis ****	SUCCESSIONE PER MORTE DI MASOTTO BRUNO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE	13/06/2008	23025	14958
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO GENOVA	01/04/2008	50	376		
Dal 30/06/2010 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDINO SILVESTRO	30/06/2010	188702	17289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE GENOVA	07/07/2010	22450	15247
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/03/2021 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Successione per morte di PROIETTI VASI LUISA RENATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	AG. ENTRATE GENOVA	01/04/2021	11384	8671
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO DEL REGISTRO GENOVA	25/03/2021	119094	88888/21

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	01/04/2021	11384	8671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	12/03/2021	119094	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE
ALLA CONTADINA 4, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 05/08/2010

Reg. gen. 26906 - Reg. part. 5450

Importo: € 1.730.000,00

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

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

Capitale: € 865.000,00

Rogante: FERRANDINO SILVESTRO

Data: 30/07/2010

N° repertorio: 188763

N° raccolta: 17332

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020

Reg. gen. 6049 - Reg. part. 852

Quota: 1/2

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA

Data: 13/02/2020

N° repertorio: 2/2020

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020

Reg. gen. 6048 - Reg. part. 851

Quota: 1/2

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA

Data: 13/02/2020

N° repertorio: 2/2020

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/03/2022

Reg. gen. 9391 - Reg. part. 6882

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 08/07/2022

Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 05/08/2010
Reg. gen. 26906 - Reg. part. 5450
Importo: € 1.730.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 865.000,00
Rogante: FERRANDINO SILVESTRO
Data: 30/07/2010
N° repertorio: 188763
N° raccolta: 17332

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6048 - Reg. part. 851
Quota: 1/2
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6049 - Reg. part. 852
Quota: 1/2
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 21/03/2022
Reg. gen. 9391 - Reg. part. 6882
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 08/07/2022
Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE
ALLA CONTADINA 2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 09/08/2011
Reg. gen. 28523 - Reg. part. 5253
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: PIERMARI ANDREA
Data: 05/08/2011
N° repertorio: 3730
N° raccolta: 2920
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6049 - Reg. part. 852
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6048 - Reg. part. 851
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 08/07/2022
Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA A CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIOTUO
Iscritto a GENOVA il 09/08/2011
Reg. gen. 28523 - Reg. part. 5253
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: ANDREA PIERMARI
Data: 05/08/2011
N° repertorio: 3730
N° raccolta: 2920
- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 20/10/2016
Reg. gen. 5203 - Reg. part. 5203
Quota: 1/2
Importo: € 49.634,74
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6048 - Reg. part. 851
Quota: 1/2
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA



Data: 13/02/2020

N° repertorio: 2/2020

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020

Reg. gen. 6049 - Reg. part. 852

Quota: 1/2

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA

Data: 13/02/2020

N° repertorio: 2/2020

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 08/07/2022

Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 01/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/03/2022

Reg. gen. 9391 - Reg. part. 6882

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 08/07/2022

Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 24/04/2024

Reg. gen. 13826 - Reg. part. 10994

Quota: 100

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

L'immobile ricade in zona AC.IU (Ambito di Conservazione di Impianto Urbanistico) del vigente PUC del Comune di Genova e risulta compatibile con la destinazione della zona.

L'immobile ricade in zona a vincolo Paesaggistico ex art. 136 lettera d): D.M. 11/12/1954 G.U.N. 10 DEL 14/01/1955 - Area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'insieme)

L'immobile ricade entro l'area di salvaguardia della Linea Ferroviaria.

Area soggetta a vincolo idrogeologico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

L'immobile ricade in zona AC.IU (Ambito di Conservazione di Impianto Urbanistico) del vigente PUC del Comune di Genova e risulta compatibile con la destinazione della zona. L'immobile ricade in zona a vincolo Paesaggistico ex art. 136 lettera d): D.M. 11/12/1954 G.U.N. 10 DEL 14/01/1955 - Area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'insieme)

L'immobile ricade entro l'area di salvaguardia della Linea Ferroviaria. Area soggetta a vincolo idrogeologico.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'immobile ricade in zona AC.IU (Ambito di Conservazione di Impianto Urbanistico) del vigente PUC del Comune di Genova e risulta compatibile con la destinazione della zona.

L'immobile ricade in zona a vincolo Paesaggistico ex art. 136 lettera d): D.M. 11/12/1954 G.U.N. 10 DEL 14/01/1955 - Area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'insieme)

L'immobile ricade entro l'area di salvaguardia della Linea Ferroviaria.

Area soggetta a vincolo idrogeologico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

L'immobile ricade in zona AC.IU (Ambito di Conservazione di Impianto Urbanistico) del vigente PUC del Comune di Genova e risulta compatibile con la destinazione della zona. L'immobile ricade in zona a vincolo Paesaggistico ex art. 136 lettera d): D.M. 11/12/1954 G.U.N. 10 DEL 14/01/1955 - Area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'insieme)

L'immobile ricade entro l'area di salvaguardia della Linea Ferroviaria. Area soggetta a vincolo idrogeologico.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

AREA URBANA NON EDIFICABILE PER CONVENZIONE IMPOSTA IN SEDE DI LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (IN ORIGINE UNICA UNITA' ABITATIVA) N. 1183 del 19/07/1971. SEMPRE PER VINCOLO IMPOSTO IN SEDE DI LICENZA EDILIZIA L'AREA E' DESTINATA PER CIRCA 2/3 A VERDE E PER CIRCA 1/3 A SUPERFICIE PAVIMENTATA CARRABILE A SERVIZIO DELL'EDIFICIO PER CONSENTIRE L'ACCESSO AL GARAGE PERTINENZIALE. I VINCOLI DI CUI SOPRA SONO ALTRESI REGISTRATI CON ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

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

L'immobile periziato, trova origine dalla costruzione di un fabbricato di piccole dimensioni eretto all'interno di un'area oggi contraddistinta con il numero di mappa 1178 del foglio 7 del Catasto Terreni (VAX), in forza di una Licenza Edilizia n. 1183 del 19/07/1971, sviluppato su due piani composto da un'unica unità immobiliare su due livelli con al piano terreno anche un'autorimessa. La Licenza Edilizia era stata rilasciata condizionata all'asservimento dell'area al contorno del fabbricato a verde (vincolo discendente da norma del PRG dell'epoca e imposto dalla Soprintendenza per le Arti e i Monumenti) ad eccezione di una porzione antistante l'autorimessa che avrebbe potuto essere pavimentata, e ancora con l'asservimento in obbligo di pertinenzialità dell'autorimessa. Dette condizioni furono oggetto più tardi, dell'atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362). In vero, ferme restando le condizioni imposte dall'originaria Licenza Edilizia, il progetto subì due varianti, rispettivamente la prima approvata con provvedimento n. 1622 del 12/09/1973 e la seconda con n. 9331 del 10/12/73 che videro, la seconda, la suddivisione dell'unità immobiliare in due unità poste una al piano terreno e l'altra al piano primo, oltre alla realizzazione di una cisterna dell'acqua interrata. Nel 1986 è stata presentata istanza di condono edilizio (il 30/09/1986 prot. C26291), assentita soltanto con provvedimento in data 17/05/2002 n. 33115, per alcune modifiche interne e alle bucatore esterne, per la realizzazione di un vano aggiuntivo al piano primo (alloggio civico 1903 di Corso Europa e civico 4 di Salita Inferiore alla Contadina), per la realizzazione di un box interrato in luogo della cisterna d'acqua, questa interrata sotto al piano fondi (la cisterna non è stata visionata direttamente ma è stato dichiarato essere interrata sotto al piano fondi e così risulta nel provvedimento dell'Ufficio Tecnico Erariale del 03/06/1975 prot. 2366/2589). Il progetto delle strutture a cura dell'Ing. Sergio Arnaù è stato depositato presso la Provincia di Genova Ufficio Cemento armato (Genio Civile) con n. 174 e con deposito del collaudo statico a firma dell'Ing. Elio Montaldo in data 13/06/1973. Si allega il Provvedimento di ultima Autorizzazione in variante, atto di asservimento area esterna e autorimessa, copia del Provvedimento di autorizzazione in sanatoria (condono), Collaudo statico e certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



A meno di alcune difformità della sistemazione esterna, di facile sanatoria, intervenuta presumibilmente successivamente all'approvazione delle varianti, l'immobile può definirsi regolare dal punto di vista edilizio. Non risulta denunciato in nessuna rappresentazione grafica un piccolo locale ripostiglio ricavato nell'intercapedine lato nord-est in corrispondenza del ballatoio della scala interna fra i due alloggi e quindi non attribuibile in modo esclusivo ad uno o all'altro immobile di cui si compone il fabbricato.

Gli impianti sono di vecchia fattura ma non fatiscenti e non necessariamente da rinnovare interamente.

La rappresentazione grafica dell'immobile (anno 2002) riporta alcuni errori grafici di cui deve essere prevista la correzione con DOCFA apposito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

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

Il box venne costruito in assenza di titolo edilizio e successivamente condonato: Istanza di condono edilizio presentata il 30/09/1986 prot. C26291 assentita con provvedimento in data 17/05/2002 n. 33115.

La struttura esisteva già precedentemente al rilascio del certificato di agibilità prot. 1532 del 27 dicembre 1983, in quanto realizzato nel locale edificato in allora per l'installazione di un recipiente uso riserva idrica e pertanto è da intendersi agibile in forza del medesimo certificato, che ne attesta l'esistenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

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

L'immobile periziato, trova origine dalla costruzione di un fabbricato di piccole dimensioni eretto all'interno di un'area oggi contraddistinta con il numero di mappa 1178 del foglio 7 del Catasto Terreni (VAX), in forza di una Licenza Edilizia n. 1183 del 19/07/1971, sviluppato su due piani composto da un'unica unità immobiliare su due livelli con al piano terreno anche un'autorimessa. La Licenza Edilizia era stata rilasciata condizionata all'asservimento dell'area al contorno del fabbricato a verde (vincolo discendente da norma del PRG dell'epoca e imposto dalla Soprintendenza per le Arti e i Monumenti) ad eccezione di una porzione antistante l'autorimessa che avrebbe potuto essere pavimentata, e ancora con l'asservimento in obbligo di pertinenzialità dell'autorimessa. Dette condizioni furono oggetto più tardi, dell'atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362). In vero, ferme restando le condizioni imposte dall'originaria Licenza Edilizia, il progetto subì due varianti, rispettivamente la prima approvata con provvedimento n. 1622 del 12/09/1973 e la seconda con n. 9331 del 10/12/73 che videro, la seconda, la suddivisione dell'unità immobiliare in due unità poste una al piano terreno e l'altra al piano primo, oltre alla realizzazione di una cisterna dell'acqua interrata. Nel 1986 è stata presentata

istanza di condono edilizio (il 30/09/1986 prot. C26291), assentita soltanto con provvedimento in data 17/05/2002 n. 33115, per alcune modifiche interne e alle bucatore esterne, per la realizzazione di un vano aggiuntivo al piano primo (alloggio civico 1903 di Corso Europa e civico 4 di Salita Inferiore alla Contadina), per la realizzazione di un box interrato in luogo della cisterna d'acqua, questa interrata sotto al piano fondi (la cisterna non è stata visionata direttamente ma è stato dichiarato essere interrata sotto al piano fondi e così risulta nel provvedimento dell'Ufficio Tecnico Erariale del 03/06/1975 prot. 2366/2589). Il progetto delle strutture a cura dell'Ing. Sergio Arnau è stato depositato presso la Provincia di Genova Ufficio Cemento armato (Genio Civile) con n. 174 e con deposito del collaudo statico a firma dell'Ing. Elio Montaldo in data 13/06/1973. Si allega il Provvedimento di ultima Autorizzazione in variante, atto di asservimento area esterna e autorimessa, copia del Provvedimento di autorizzazione in sanatoria (condono), Collaudo statico e certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto all'ultimo progetto approvato è stato rilevato, internamente lo spostamento di una porta del corridoio che conduce alla zona notte e l'eliminazione di un tratto di parete che separa l'atrio di ingresso dall'accesso interno all'autorimessa. E' stato altresì rilevato lo spostamento di una finestrella (alta rispetto al calpestio interno) che prospetta sull'intercapedine lato nord-est (e quindi non visibile esternamente) portata dal corridoio alla camera da letto. Rispetto alla planimetria catastale, risulta unicamente lo spostamento della porta sul corridoio e quello della finestrella dal corridoio alla camera da letto. Le difformità sopra descritte risalgono sicuramente all'epoca della costruzione o comunque ante 2005 e potranno essere facilmente sanabili ricorrendo all'applicazione dell'art. 22 LR 16/08 con sanzione pari a € 172,15. Considerata la correzione della rappresentazione grafica presso il catasto (DOCFA), il costo complessivo, comprendendo le spese tecniche non supererà l'importo di € 1.200,00 comprese le spese di istruttoria e oltre IVA di legge.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

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

L'immobile periziato, trova origine dalla costruzione di un fabbricato di piccole dimensioni eretto all'interno di un'area oggi contraddistinta con il numero di mappa 1178 del foglio 7 del Catasto Terreni (VAX), in forza di una Licenza Edilizia n. 1183 del 19/07/1971, sviluppato su due piani composto da un'unica unità immobiliare su due livelli con al piano terreno anche un'autorimessa. La Licenza Edilizia era stata rilasciata condizionata all'asservimento dell'area al contorno del fabbricato a verde (vincolo discendente da norma del PRG dell'epoca e imposto dalla Soprintendenza per le Arti e i Monumenti) ad eccezione di una porzione antistante l'autorimessa che avrebbe potuto essere pavimentata, e ancora con l'asservimento in obbligo di pertinenzialità dell'autorimessa. Dette condizioni furono oggetto più tardi, dell'atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

In vero, ferme restando le condizioni imposte dall'originaria Licenza Edilizia, il progetto subì due varianti, rispettivamente la prima approvata con provvedimento n. 1622 del 12/09/1973 e la seconda con n. 9331 del 10/12/73 che videro, la seconda, la suddivisione dell'unità immobiliare in due unità poste una al piano terreno e l'altra al piano primo, oltre alla realizzazione di una cisterna dell'acqua interrata. Nel 1986 è stata presentata istanza di condono edilizio (il 30/09/1986 prot. C26291), assentita soltanto con provvedimento in data 17/05/2002 n. 33115, per alcune modifiche interne e alle bucatore esterne, per la realizzazione di un vano aggiuntivo al piano primo (alloggio civico 1903 di Corso Europa e civico 4 di Salita Inferiore alla Contadina), per la realizzazione di un box interrato in luogo della cisterna d'acqua, questa interrata sotto al piano fondi (la cisterna non è stata visionata direttamente ma è stato dichiarato essere interrata sotto al piano fondi e così risulta nel provvedimento dell'Ufficio Tecnico Erariale del 03/06/1975 prot. 2366/2589). Il progetto delle strutture a cura dell'Ing. Sergio Arnaù è stato depositato presso la Provincia di Genova Ufficio Cemento armato (Genio Civile) con n. 174 e con deposito del collaudo statico a firma dell'Ing. Elio Montaldo in data 13/06/1973. Si allega il Provvedimento di ultima Autorizzazione in variante, atto di asservimento area esterna e autorimessa, copia del Provvedimento di autorizzazione in sanatoria (condono), Collaudo statico e certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'AUTORIMESSA QUI PERIZIATA MANTIENE IL VINCOLO DI PERTINENZIALITÀ RISPETTO AGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E IN OGGI NON PUO' ESSERE ALIENATA SEPARATAMENTE DAGLI STESSI.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

AD OGGI L'AREA COMPLESSIVAMENTE RISULTA RISPETTARE LE CONDIZIONI ORIGINARIAMENTE IMPOSTE CON LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (IN ORIGINE UNICA UNITÀ ABITATIVA) N. 1183 del 19/07/1971 E DAL RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

SI RIBADISCE CHE SULL'AREA QUI ESAMINATA (FOGLIO 7, PARTICELLA 1178, SUB 1, CAT. F/1), VIGE UN VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ ED UN VINCOLO DI DESTINAZIONE A VERDE (A PARTE LA PORZIONE PIANEGGIANTE E PAVIMENTATA PER CONSENTIRE L'ACCESSO CARRABILE ALL'AUTORIMESSA PERTINENZIALE SUB 2) IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (IN ORIGINE UNICA UNITÀ ABITATIVA) N. 1183 del 19/07/1971 E DAL RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I vincoli condominiali possono riconoscersi nei vincoli discendenti dalle condizioni dettate dalla Licenza Edilizia Originaria per l'edificazione del fabbricato: vincolo non aedificandi dell'area non occupata dal fabbricato con ulteriore vincolo di destinazione a verde e l'asservimento dell'autorimessa con vincolo di destinazione d'uso - atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

Altro vincolo, in oggi ancora sussistente riguarda la centrale termica che serve entrambe le unità abitative, così come gli approvvigionamenti idrico ed energetico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile attualmente è gestito dai proprietari dell'intero complesso immobiliare (**** Omissis ****), eseguiti. Non risulta esservi un vincolo specifico nè rispetto all'area nè rispetto agli immobili ad uso abitativo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I vincoli condominiali possono riconoscersi nei vincoli discendenti dalle condizioni dettate dalla Licenza Edilizia Originaria per l'edificazione del fabbricato: vincolo non aedificandi dell'area non occupata dal fabbricato con ulteriore vincolo di destinazione a verde e l'asservimento dell'autorimessa con vincolo di destinazione d'uso - atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

Altro vincolo, in oggi ancora sussistente riguarda la centrale termica che serve entrambe le unità abitative, così come gli approvvigionamenti idrico ed energetico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile attualmente è in uso ai proprietari dell'intero complesso immobiliare **** Omissis ****, entrambi eseguiti. L'autorimessa è pertinenza di entrambe le unità immobiliari.

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

SULL'AREA QUI ESAMINATA (FOGLIO 7, PARTICELLA 1178, SUB 1, CAT. F/1), VIGE UN VINCOLO DI NON EDIFICABILITA' ED UN VINCOLO DI DESTINAZIONE A VERDE (A PARTE LA PORZIONE PIANEGGIANTE E PAVIMENTATA PER CONSENTIRE L'ACCESSO CARRABILE ALL'AUTORIMESSA PERTINENZIALE SUB 2) IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (IN ORIGINE UNICA UNITA' ABITATIVA) N. 1183 del 19/07/1971 E DAL RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

L'AREA IN OGGI COSTITUISCE UN UNICO CORPO IMMOBILIARE. PER L'ACCESSO AL GARAGE PERTINENZIALE (SUB 2) L'ACCESSO E' GARANTITO SULLA PORZIONE DI AREA PIANEGGIANTE E PAVIMENTATA. PER IL GARAGE COSTRUITO SUCCESSIVAMENTE (SUB 4) L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE LA MEDESIMA AREA MA NON CON DIRITTO FORMALIZZATO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A seguito della riunione della procedure RG 307/2022 alla RG 92/2022, l'indagine è stata estesa ad altri due beni, oltre i primi due compresi nella prima procedura, appartenenti ai medesimi soggetti esecutati. Essendovi due soggetti procedenti distinti, che agiscono rispettivamente uno sui due beni originariamente sottoposti a esecuzione (procedura 92/2022) e l'altro su tutti e quattro i beni (procedura 307/2022), GLI IMMOBILI VENGO PERIZIATI DISTINTAMENTE - PER QUANTO AL TERMINE IL PROGRAMMA INFORMATICO UTILIZZATO, AL TERMINE, LI RICOMPRENDA IN UN LOTTO UNICO - E POSSONO ESSERE SOGGETTI AD ALIENAZIONE AUTONOMA AD ECCEZIONE DELL'AUTORIMESSA (MAPPAL 1178, FOGLIO 7, SUB 2 DEL N.C.E.U.) CHE COSTITUISCE PERTINENZA DEGLI IMMOBILI SUB 3 E SUB 5 AD USO RESIDENZIALE.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1

Trattasi di appartamento con accesso indipendente posto al primo piano di un edificio bifamiliare, inserito in un'area compresa fra la rampa di Corso Europa che conduce al centro di Nervi, a nord-ovest, e la linea Ferroviaria ligure a sud-est e, ancora da Salita Inferiore alla Contadina a nord-est. L'accesso principale avviene da Corso Europa civ. 1903, esiste, tuttavia, in toponomastica, un secondo accesso carrabile da Salita Inferiore alla Contadina civico 4, tramite un cancello che immette nell'area al contorno dell'edificio cui l'immobile appartiene (sub 1) e dove si accede, oltre all'altro immobile dell'edificio posto al piano terreno (SUB 3), al box sempre oggetto dell'esecuzione immobiliare (sub 4) e all'autorimessa interna all'edificio (sub 2) - Si allega stralcio della toponomastica ove vengono definiti i civici qui elencati. La rampa di Corso Europa (che conduce al centro di Nervi) dove l'immobile qui esaminato trova accesso, è anch'essa carrabile ma l'accesso al civico 1903 è solo pedonale. Lungo la rampa di Corso Europa sono presenti parcheggi pubblici. La zona è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è ricca di esercizi commerciali e servizi del terziario. Il fabbricato, benché circondato da ampi spazi a verde, non gode di una buona collocazione conseguentemente alla estrema vicinanza della strada carrabile (a tergo lato nord-ovest) e della ferrovia (antistante lato sud-est). Non gode di vista panoramica e sul lato nord è di fatto a ridosso del muro di contenimento (ancorché separato da

un'ampia intercapedine) della rampa di Corso Europa, quindi, di fatto interrato lungo detto lato. L'appartamento, posto al primo livello (e comunque contro l'intercapedine lato nord-ovest), sul lato nord-est è dotato di uno spazioso terrazzo al piano, cui si accede sia direttamente dal cancello su Corso Europa, sia dall'interno dell'abitazione sia tramite due porte finestra in un vano laterale, sia dalla cucina/tinello tramite una sorta di terrazzino collegato a quello più ampio. Detto terrazzo è di fatto in continuità, seppur con dislivelli diversificati ma collegati da brevi scale, con un'ampia area a verde lato est e, tramite una scala più estesa, con lo spazio carrabile antistante il fabbricato al piano terreno, ove si accede dal cancello in Salita Inferiore alla Contadina. Detti spazi, quello a giardino e quello carrabile, non risultano formalmente a catasto quali pertinenze dirette/esclusive all'alloggio qui periziato, né a quello sottostante (sub 3 - anch'esso oggetto di esecuzione), tuttavia si ritiene debbano essere considerati spazi ad uso di entrambi gli immobili (come l'area a verde lato ovest dalla quale trova accesso, da Corso Europa, l'immobile al piano terreno civico 1901, sub 3) in quanto, ancorché classificata autonomamente presso il Catasto quale F1 (consistenza 961 mq), era stata vincolata e definita pertinenziale in sede di Licenza Edilizia allorquando venne costruito l'edificio (come verrà meglio descritto in occasione della verifica Urbanistica ed edilizia e, ancora, nella sezione ove vengono descritti ed elencati vincoli e servitù cui l'immobile pignorato è sottoposto). L'edificio è stato costruito fra gli anni 1970 e 1973. E' stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con buona tecnica per l'epoca. La copertura è piana e di tipo a "giardino pensile". L'accessibilità dell'immobile oggetto di pignoramento non è ottima considerato che per raggiungere l'alloggio è necessario comunque percorrere una o più rampe di scale. L'esposizione prevalente è a sud-est ove si affacciano pressoché tutti i vani, ad eccezione di una camera laterale (tipo veranda: costruita in un secondo tempo e poi condonata) che presenta un'ampia vetrata esposta a nord-est e un accesso lato sud-est. All'interno l'immobile è suddiviso in cucina/tinello, tre camere, di cui una comunicante con il vano-veranda aggiuntivo, un ampio corridoio e due bagni (uno cieco ed uno con apertura posta in alto sul lato nord-ovest). L'accesso all'immobile avviene tramite il terrazzo direttamente nel vano-veranda (attraverso due varchi uno a nord-ovest prossimo al cancello su Corso Europa e uno lato sud-est dal terrazzino), o ancora attraverso il varco porta-finestra della cucina-tinello. L'accesso all'immobile può avvenire, altresì, tramite una scala interna ad un corridoio che si origina dall'atrio d'ingresso dell'appartamento sottostante (sub 3). Ciò consegue al fatto che l'edificio in origine nasceva come un unico immobile (edificio unifamiliare) e solo successivamente, è stato suddiviso in due immobili distinti. In base alla distribuzione grafica dei due appartamenti rappresentata presso il Catasto, la scala di collegamento e il corridoio che conduce all'esterno (ma che collega anche internamente l'autorimessa al piano terreno e la centrale termica comune ai due appartamenti) risultano di competenza dell'appartamento al piano terreno ancorché l'appartamento qui esaminato ne abbia indiscutibilmente servitù di passaggio sia per l'accesso alla centrale termica, sia all'autorimessa pertinenziale che all'area esterna carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 306.595,00

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 incidenti sul godimento e fruibilità dell'immobile, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, oltre al valore delle pertinenze.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolar modo è stato necessario parametrizzare in negativo il valore per lo stato conservativo dell'immobile (e delle pertinenze) piuttosto scadente.

I costi per la regolarizzazione edilizia per quanto sopra rappresentato sono stati già considerati nella

valutazione sopra riportata.

Il valore delle pertinenze - l'area al contorno (sub 1) in misura pari al 50% e l'autorimessa (sub 2) sempre in misura percentuale pari al 50% - viene calcolato separatamente rispetto al presente immobile e dovrà essere sommato al valore dell'immobile stesso per ottenere il valore complessivo del bene in sede di vendita.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T
Trattasi di un box interrato ubicato all'interno di un'area (sub 1) di pertinenza del fabbricato contraddistinto con i civici 1901 e 1903 di Corso Europa dotati di doppia toponomastica, avendo accesso anche su Salita Inferiore alla Contadina civici 2 e 4. Al box si accede tramite un cancello carrabile transitando sull'area sopra descritta. Il box risulta ubicato a ridosso del fabbricato al piano terreno ed è separato da questo tramite un'intercapedine, lato sud-ovest. Lungo il lato nord-ovest il box è interrato così come sul lato nord-est dove è presente una scala che conduce al soprastante giardino pensile che costituisce la copertura del box stesso nonché al terrazzo appartenente all'immobile civico 1903 di Corso Europa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 56.700,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T

Trattasi di appartamento con accesso indipendente posto al piano terra di un edificio bifamiliare, inserito in un'area compresa fra la rampa di Corso Europa che conduce al centro di Nervi, a nord-ovest, e la linea Ferroviaria ligure a sud-est e, ancora da Salita Inferiore alla Contadina a nord-est. L'accesso principale avviene da Corso Europa civ. 1901, esiste, tuttavia, in toponomastica, un secondo accesso carrabile da Salita Inferiore alla Contadina civico 2, tramite un cancello che immette nell'area al contorno dell'edificio cui l'immobile (sub 1) appartiene e dove si accede - oltre all'altro immobile ad uso abitativo dell'edificio posto al piano primo (sub 5), già oggetto della presente esecuzione e al box separatamente periziato (sub 4) - all'autorimessa, sempre posta al piano terreno e limitrofa all'immobile sottoposto alla presente perizia (sub 2). Si allega stralcio della toponomastica ove vengono definiti i civici qui elencati. Lungo la rampa di Corso Europa (che conduce al centro di Nervi), è presente un cancello dove l'immobile qui esaminato trova accesso. Oltre il cancello è presente uno spazio pianeggiante dal quale, tramite scale a scendere a cielo libero si raggiunge l'immobile ad uso abitativo, posto al piano terreno, unicamente a piedi. Carrabile, invece, risulta l'accesso da Salita Inferiore della Contadina 2, che immette nell'area di proprietà del fabbricato antistante all'immobile. Lungo la rampa di Corso Europa sono presenti parcheggi pubblici. La zona è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è ricca di esercizi commerciali e servizi del terziario. Il fabbricato, benché circondato da ampi spazi a verde, non gode di una buona collocazione conseguentemente alla estrema vicinanza della strada carrabile (a tergo lato nord-ovest) e della ferrovia (antistante lato sud-est). Non gode di vista panoramica e sul lato nord è di fatto a ridosso del muro di contenimento (ancorché separato da un'ampia intercapedine) della rampa di Corso Europa, quindi, di fatto interrato lungo detto lato. L'appartamento, posto al piano terreno (contro l'intercapedine lato nord-ovest), sul lato nord-est risulta separato da altrettanta intercapedine (accessibile dall'esterno) che lo separa dal box esistente a tale quota (al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'immobile soprastante civico 1903 di Corso Europa). Sul lato sud-ovest l'immobile confina con l'autorimessa pertinenziale al fabbricato (sub 2) accessibile sempre dal medesimo spazio antistante l'immobile oggetto di perizia (e sottostante l'immobile ad uso abitativo soprastante). Detto spazio antistante il fabbricato è a cielo aperto (cui si accede dal cancello civici 2-4 di Salita inferiore alla Contadina), così come l'area a verde a lato sud-ovest del fabbricato - soprastante in quota rispetto all'area antistante il fabbricato poc'anzi menzionata (che conduce al cancello su Corso Europa civico 1901) - e così l'area a verde lato nord-est (sempre

soprastante in quota rispetto a quella antistante il fabbricato accessibile da Salita Inferiore alla Contadina civici 2-4) che conduce all'ingresso su Corso Europa del civico 1903 (appartamento soprastante quello qui periziato). Tutti gli spazi a cielo aperto sopra citati non risultano, presso il Catasto, formalmente attribuiti quali pertinenze dirette/esclusive a ciascuno dei due immobili ad uso abitativo - rispettivamente civico 1901 (qui periziato) e 1903 (già periziato separatamente)- nè al box nè all'autorimessa esistenti al piano terreno. Si ritiene debbano essere tutti considerati spazi ad uso comune di entrambi gli immobili in quanto, ancorché classificati autonomamente presso il Catasto quale F1 (consistenza 961 mq), erano stati vincolati e soggetti a vincolo pertinenziale in sede di Licenza Edilizia allorquando venne costruito l'edificio (come verrà meglio descritto in occasione della verifica Urbanistica ed edilizia e, ancora, nella sezione ove vengono descritti ed elencati vincoli e servitù cui l'immobile pignorato è sottoposto). L'edificio è stato costruito fra gli anni 1970 e 1973. E' stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con buona tecnica per l'epoca. La copertura è piana e di tipo a "giardino pensile". L'accessibilità dell'immobile oggetto di pignoramento non è buona risultando a piano terreno ed essendo raggiungibile con autovettura fino davanti all'ingresso. L'esposizione prevalente è a sud-est ove si affacciano pressoché tutti i vani. All'interno l'immobile è suddiviso in: ingresso (ove trova accesso interno anche la limitrofa autorimessa e dove è presente l'originale scala di collegamento con l'immobile soprastante ancorché non più utilizzato: infatti l'immobile soprastante attualmente trova accesso direttamente dal proprio terrazzo - l'edificio in origine nasceva come un unico immobile (edificio unifamiliare) e solo successivamente, è stato suddiviso in due immobili distinti - doppio soggiorno, cucina, bagno e camera. Ai tre locali poc'anzi citati si giunge attraverso un corridoio di collegamento. Esiste anche un ripostiglio sottoscala. Come descritto in precedenza l'accesso all'immobile nel locale ingresso avviene direttamente dall'area antistante il fabbricato cui si può accedere o tramite il cancello su Salita Inferiore alla Contadina (civico 2 carrabile), ovvero dal soprastante accesso civico 1901 di Corso Europa attraverso l'area a verde ove sono presenti scalette a cielo aperto. In base alla distribuzione grafica dei due appartamenti rappresentata presso il Catasto, il locale ingresso e la scala interna che conduce al piano soprastante (un tempo collegato al piano terreno) e il sottoscala - ove è collocata la centrale termica comune ai due appartamenti - risultano di competenza dell'appartamento al piano terreno qui periziato (sub 3) ancorché l'appartamento posto al piano soprastante abbia indiscutibilmente servitù di passaggio dall'accesso su Via Inferiore alla alla Contadina (stante l'originaria conformazione del fabbricato unifamiliare mai suddiviso, relativamente a questi spazi, né fisicamente - è ancora presente il portone caposcala in sommità alla scala interna dell'immobile posto al piano primo - né formalmente - con atti di formale attribuzione dei vari spazi originariamente comuni). Esiste implicitamente - benché mai formalizzata - servitù di passaggio a favore del sub 5, per l'accesso interno alla centrale termica (posta nel sottoscala) e, ancora, all'autorimessa pertinenziale ad entrambi gli alloggi attraverso il varco interno al locale ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 243.474,00

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 incidenti sul godimento e fruibilità dell'immobile, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, oltre al valore delle pertinenze.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolar modo è stato necessario parametrizzare in negativo il valore per lo stato conservativo dell'immobile (e delle pertinenze) piuttosto scadente.

I costi per la regolarizzazione edilizia e per la variazione planimetrica catastale sono stati considerati

nell'ambito della valutazione sopra riportata.

Il valore delle pertinenze - l'area al contorno (sub 1) in misura pari al 50% e l'autorimessa (sub 2) sempre in misura percentuale pari al 50% - viene calcolato separatamente rispetto al presente immobile e dovrà essere sommato al valore dell'immobile stesso per ottenere il valore complessivo del bene in sede di vendita.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T
Trattasi di un'autorimessa appartenente ad un fabbricato su due livelli, ubicato all'interno di un'area di pertinenza del fabbricato contraddistinto con i civici 1901 e 1903 di Corso Europa dotati di doppia toponomastica, avendo accesso anche su Salita Inferiore alla Contadina civici 2 e 4. All'autorimessa si accede tramite un cancello carrabile transitando dall'area sopra descritta. L'autorimessa risulta posizionata sul lato sud-ovest del fabbricato al piano terreno. Lungo il lato nord-ovest l'immobile è interrato così come sul lato sud-est. In oggi l'autorimessa non viene utilizzata come tale bensì al suo interno sono presenti macchinari e attrezzature di vario genere. In origine l'autorimessa era pertinenza del fabbricato ove risultava sussistere un'unica unità immobiliare su due livelli. L'autorimessa costituiva condizione per il rilascio della concessione edilizia quale pertinenza dell'unità abitativa. In oggi, non essendo intervenuta alcuna variazione amministrativa, rimane di pertinenza dei due alloggi in cui è stato suddiviso il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 1178, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 82.350,00

IL VALORE ATTRIBUITO ALL'AUTORIMESSA TIENE CONTO DELLA PERTINENZIALITÀ DEL BENE NEI CONFRONTI DEI DUE IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE OGGETTO DI SEPARATA VALUTAZIONE E COSTITUENTI UNICO LOTTO DELLA PRESENTE PERIZIA. IL VALORE DELL'AUTORIMESSA DOVRÀ ESSERE SOMMATO, IN MISURA PARI AL 50% CIASCUNO, AI DUE IMMOBILI DI CUI L'AUTORIMESSA È PERTINENZA. STANTE DETTO ASSERVIMENTO, IN CASO DI TRASFERIMENTO DEGLI APPARTAMENTI AD USO ABITATIVO, L'AUTORIMESSA DOVRÀ ESSERE TRASFERITA PARIMENTI IN MISURA DEL 50%, A CIASCUN IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903
TRATTASI DI AREA A CIELO APERTO AL CONTORNO E ANNESSA ALLE DUE UNITÀ ABITATIVE CIVICI 1901 E 1903 DI CORSO EUROPA, CON ACCESSO ANCHE DA SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVICI 2-4. DETTA AREA RISULTA A VERDE CON PRESENZA DI ALBERATURE AD ALTO FUSTO (PREVALENTEMENTE PINI MARITTIMI) PER PIÙ DI 2/3 DI QUELLA COMPLESSIVA E SI SVILUPPA, PIÙ O MENO IN PARI MISURA, SUI DUE LATI DIAMETRALMENTE OPPOSTI DELL'EDIFICIO CHE OSPITA GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO, MENTRE PER POCO MENO DI 1/3 RISULTA PAVIMENTATA E ACCESSIBILE CON AUTOMEZZI, POSTA A LIVELLO TERRENO ED È ANTISTANTE AL FABBRICATO. L'AREA RISULTA CONFINATA RISPETTO ALLE STRADE PUBBLICHE CHE LA CONTORNANO ED È ACCESSIBILE DALL'ESTERNO TRAMITE UN CANCELLO CARRABILE E UN CANCELLO PEDONALE SU SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVICI 2 E 4, LA PORZIONE LASTRICATA E CARRABILE, MENTRE RISULTANO ACCESSIBILI, TRAMITE CANCELLI AUTONOMI APERTI SU CORSO EUROPA CIVICI 1901 E 1903, LE DUE PORZIONI DESTINATE A VERDE IN POSIZIONE DIAMETRALMENTE OPPOSTA RISPETTO ALL'EDIFICIO (IL CANCELLO CIVICO 1901 RISULTA ACCESSIBILE ANCHE CON AUTOMEZZI MENTRE IL CIVICO 1903 È DI TIPO SOLO PEDONALE). L'AREA NEL SUO INSIEME RISULTA INEDIFICABILE E VIGE L'OBBLIGO DI MANTENIMENTO A VERDE (PER LICENZA EDILIZIA E PER ATTO D'OBBLIGO). IN OGGI L'AREA NON È FRAZIONATA E QUINDI VIENE ATTRIBUITA ED ANNESSA AI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO IN UN CORPO UNICO. L'INEDIFICABILITÀ E L'OBBLIGO DI MANTENIMENTO A VERDE (TRANNE UNA PORZIONE CHE POTEVA ESSERE PAVIMENTATA PER CONSENTIRNE L'USO CARRABILE) DISCENDONO DALLA LICENZA EDILIZIA - COME LA PERTINENZIALITÀ DEL GARAGE INTERNO ALL'EDIFICIO (SUB 2) - N. 1183 del 19/07/1971 E DAL

RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 1, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 67.270,00

VIENE PRECISATO CHE L'IMMOBILE PERIZIATO, TRATTANDOSI DI AREA URBANA ASSERVITA AI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO (ORIGINATI DAL FRAZIONAMENTO DELL'UNICA UNITA' IMMOBILIARE CHE COSTITUIVA L'EDIFICIO COSTRUITO CON LICENZA N. 1183 del 19/07/1971), NON DETIENE ALCUN SPECIFICO VALORE COMMERCIALE A SE STANTE IN FORZA DEI VINCOLI IMPOSTI IN SEDE DI LICENZA EDILIZIA SUCCESSIVAMENTE RATIFICATI CON ATTO a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362). DETTA AREA (SUB 1) INFATTI ASSUME VALORE E POTRA' ESSERE COMPRAVENDUTA CON VALORE COMMERCIALE UNICAMENTE SE ACCORPATA ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI SUB 3 E SUB 5 DELLA PARTICELLA 1178 FOGLIO 7, QUALI GIARDINO E ACCESSO AL GARAGE AL PIANO TERRA PERTINENZIALE ALLE DUE ABITAZIONI (SUB 2). L'AREA INFATTI NON POTRA' ESSERE EDIFICATA E NON POTRA' ESSERE DESTINATA AD ALTRO CHE A VERDE (GIARDINO) E ACCESSO AL GARAGE PERTINENZIALE (SUB 2). NON POTRA' ESSERE ATTRIBUITA, ANCORCHE' IN QUOTA, DIRETTAMENTE AL SUB 2 (GARAGE) IN QUANTO QUEST'ULTIMO E' PERTINENZIALE, PER I MEDESIMI ATTI E PROVVEDIMENTI, ALL'UNICA UNITA' ABITATIVA IN ORIGINE COSTRUITA E IN OGGI SUDDIVISA NEI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO (SUB 3 E SUB 5) E PERCHE' COMUNQUE L'AREA DEVE SEMPRE POTER ESSERE UTILIZZATA DA ENTRAMBE LE UNITA' ABITATIVE. NEMMENO POTRA' ESSERE ATTRIBUITA AL GARAGE COSTRUITO SUCCESSIVAMENTE E SEPARATAMENTE DALL'EDIFICIO (SUB 4) PERCHE' REALIZZATO SUCCESSIVAMENTE AGLI ATTI CHE HANNO IMPOSTO I VINCOLI SULL'AREA SOPRA ENUNCIATI A SERVIZIO DEL FABBRICATO CUI IL NUOVO GARAGE NON APPARTIENE (NEL CASO PER L'ACCESSO A DETTO GARAGE POTRA' ESSERE COSTITUITA UNA SERVITU' IN CASO DI VENDITA SEPARATA DALLE ALTRE UNITA').

L'IMPORTO SOPRA DETERMINATO RAPPRESENTA QUINDI IL VALORE "TEORICO" DELL'AREA NEL SUO COMPLESSO E SE CONSIDERATO SEPARATAMENTE DALL'EDIFICIO, OTTENUTO APPLICANDO ALLA SUPERFICIE SCOPERTA (AD USO GIARDINO E CORTILE) I COEFFICIENTI DI PARAGONE CON LA SUPERFICIE AD USO ABITATIVO, ED APPLICANDO, POI, IL VALORE UNITARIO DELLE STESSE UNITA' ABITATIVE. IL VALORE COSI' OTTENUTO NON COSTITUISCE TUTTAVIA, COME ANZI DETTO, IL VALORE COMMERCIALE A SE STANTE DELL'AREA MA DOVRA' ESSERE SOMMATO AL VALORE DELLE DUE UNITA' ABITATIVE (IN PARI MISURA ESSENDO GLI IMMOBILI DI VALORE UNITARIO PRESSOCHE' CORRISPONDENTE), ANDANDO A COSTITUIRE IL VALORE COMPLESSIVO I CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA COME GIA' EFFETTUATO DALLA SCRIVENTE CTU IN SEDE DI VALORIZZAZIONE DI CIASCUNO DEI DUE IMMOBILI ABITATIVI (SUB 3 E SUB 5). QUANTO SOPRA PERCHE' SI TORNA A DIRE CHE L'AREA SUB 1 NON PUO' DI FATTO ESSERE VENDUTA SEPARATAMENTE DAGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO (DEL FABBRICATO) PERCHE' CONDIZIONATA, IN ORIGINE, DAI VINCOLI IMPOSTI SU DI ESSA PER CONSENTIRE LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE PERMANENTEMENTE A VERDE AD ECCEZIONE DI UNA PORZIONE CHE POTEVA ESSERE PAVIMENTATA PER CONSENTIRE IL TRANSITO DEGLI AUTOMEZZI PER IL RICOVERO NELL'AUTORIMESSA PERINENZIALE). QUINDI L'AREA NON PRESENTA ALCUN VALORE COMMERCIALE PER PROPRIO CONTO MA SOLO SE ASSOCIATA ALLE UNITA' ABITATIVE (QUALE GIARDINO E/O CORTILE).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	180,35 mq	1.700,00 €/mq	€ 306.595,00	100,00%	€ 306.595,00

Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1					
Bene N° 2 - Garage Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T	27,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 56.700,00	100,00%	€ 56.700,00
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	143,22 mq	1.700,00 €/mq	€ 243.474,00	100,00%	€ 243.474,00
Bene N° 4 - Garage Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T	61,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 82.350,00	100,00%	€ 82.350,00
Bene N° 5 - Area urbana Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903	961,00 mq	70,00 €/mq	€ 67.270,00	100,00%	€ 67.270,00
Valore di stima:					€ 756.389,00

Valore di stima: € 756.389,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 754.889,00

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 incidenti sul godimento e fruibilità dell'immobile, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, oltre al valore delle pertinenze.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Viene applicata una percentuale di deprezzamento in conseguenza al grado di trascuratezza dello stato conservativo. In particolar modo ha inciso lo stato conservativo dell'immobile ad uso abitativo del tutto scadente.

GLI IMMOBILI QUI PERIZIATI, PER QUANTO COMPRESI IN UN UNICO LOTTO POSSONO ESSERE SOGGETTI AD

ALIENAZIONE AUTONOMA AD ECCEZIONE DELL'AUTORIMESSA SUB 2 MAPPALE 1178 FOGLIO 7 DEL N.C.E.U. CHE COSTITUISCE PERTINENZA DEGLI IMMOBILI SUB 3 E SUB 5 AD USO RESIDENZIALE, E COSI' L'AREA (SUB 1) PERTINENZIALE AL FABBRICATO.

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 27/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sacchi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Inquadramento urbanistico dell'area cui appartiene l'immobile periziato
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Dichiarazione toponomastica
- ✓ Altri allegati - Atto di costituzione dei vincoli sull'area e sull'autorimessa
- ✓ Altri allegati - Collaudo Statico
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione in sanatoria n. 33115/2002 -Condomo edilizio
- ✓ Altri allegati - ATTESTATO TRIBUNALE PENDENZE GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1

Trattasi di appartamento con accesso indipendente posto al primo piano di un edificio bifamiliare, inserito in un'area compresa fra la rampa di Corso Europa che conduce al centro di Nervi, a nord-ovest, e la linea Ferroviaria ligure a sud-est e, ancora da Salita Inferiore alla Contadina a nord-est. L'accesso principale avviene da Corso Europa civ. 1903, esiste, tuttavia, in toponomastica, un secondo accesso carrabile da Salita Inferiore alla Contadina civico 4, tramite un cancello che immette nell'area al contorno dell'edificio cui l'immobile appartiene (sub 1) e dove si accede, oltre all'altro immobile dell'edificio posto al piano terreno (SUB 3), al box sempre oggetto dell'esecuzione immobiliare (sub 4) e all'autorimessa interna all'edificio (sub 2) - Si allega scorcio della toponomastica ove vengono definiti i civici qui elencati. La rampa di Corso Europa (che conduce al centro di Nervi) dove l'immobile qui esaminato trova accesso, è anch'essa carrabile ma l'accesso al civico 1903 è solo pedonale. Lungo la rampa di Corso Europa sono presenti parcheggi pubblici. La zona è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è ricca di esercizi commerciali e servizi del terziario. Il fabbricato, benché circondato da ampi spazi a verde, non gode di una buona collocazione conseguentemente alla estrema vicinanza della strada carrabile (a tergo lato nord-ovest) e della ferrovia (antistante lato sud-est). Non gode di vista panoramica e sul lato nord è di fatto a ridosso del muro di contenimento (ancorché separato da un'ampia intercapedine) della rampa di Corso Europa, quindi, di fatto interrato lungo detto lato. L'appartamento, posto al primo livello (e comunque contro l'intercapedine lato nord-ovest), sul lato nord-est è dotato di uno spazioso terrazzo al piano, cui si accede sia direttamente dal cancello su Corso Europa, sia dall'interno dell'abitazione sia tramite due porte finestra in un vano laterale, sia dalla cucina/tinello tramite una sorta di terrazzino collegato a quello più ampio. Detto terrazzo è di fatto in continuità, seppur con dislivelli diversificati ma collegati da brevi scale, con un'ampia area a verde lato est e, tramite una scala più estesa, con lo spazio carrabile antistante il fabbricato al piano terreno, ove si accede dal cancello in Salita Inferiore alla Contadina. Detti spazi, quello a giardino e quello carrabile, non risultano formalmente a catasto quali pertinenze dirette/esclusive all'alloggio qui periziato, né a quello sottostante (sub 3 - anch'esso oggetto di esecuzione), tuttavia si ritiene debbano essere considerati spazi ad uso di entrambi gli immobili (come l'area a verde lato ovest dalla quale trova accesso, da Corso Europa, l'immobile al piano terreno civico 1901, sub 3) in quanto, ancorché classificata autonomamente presso il Catasto quale F1 (consistenza 961 mq), era stata vincolata e definita pertinenziale in sede di Licenza Edilizia allorquando venne costruito l'edificio (come verrà meglio descritto in occasione della verifica Urbanistica ed edilizia e, ancora, nella sezione ove vengono descritti ed elencati vincoli e servitù cui l'immobile pignorato è sottoposto). L'edificio è stato costruito fra gli anni 1970 e 1973. E' stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con buona tecnica per l'epoca. La copertura è piana e di tipo a "giardino pensile". L'accessibilità dell'immobile oggetto di pignoramento non è ottima considerato che per raggiungere l'alloggio è necessario comunque percorrere una o più rampe di scale. L'esposizione prevalente è a sud-est ove si affacciano pressoché tutti i vani, ad eccezione di una camera laterale (tipo veranda: costruita in un secondo tempo e poi condonata) che presenta un'ampia vetrata esposta a nord-est e un accesso lato sud-est. All'interno l'immobile è suddiviso in cucina/tinello, tre camere, di cui una comunicante con il vano-veranda aggiuntivo, un ampio corridoio e due bagni (uno cieco ed uno con apertura posta in alto sul lato nord-ovest). L'accesso all'immobile avviene tramite il terrazzo direttamente nel vano-veranda (attraverso due varchi uno a nord-ovest prossimo al cancello su Corso Europa e uno lato sud-est dal terrazzino), o ancora attraverso il varco porta-finestra della cucina-tinello. L'accesso all'immobile può avvenire, altresì, tramite una scala interna ad un corridoio che si origina dall'atrio d'ingresso dell'appartamento sottostante (sub 3). Ciò consegue al fatto che l'edificio in origine nasceva come un

panoramica e sul lato nord è di fatto a ridosso del muro di contenimento (ancorché separato da un'ampia intercapedine) della rampa di Corso Europa, quindi, di fatto interrato lungo detto lato. L'appartamento, posto al piano terreno (contro l'intercapedine lato nord-ovest), sul lato nord-est risulta separato da altrettanta intercapedine (accessibile dall'esterno) che lo separa dal box esistente a tale quota (al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'immobile soprastante civico 1903 di Corso Europa). Sul lato sud-ovest l'immobile confina con l'autorimessa pertinenziale al fabbricato (sub 2) accessibile sempre dal medesimo spazio antistante l'immobile oggetto di perizia (e sottostante l'immobile ad uso abitativo soprastante). Detto spazio antistante il fabbricato è a cielo aperto (cui si accede dal cancello civici 2-4 di Salita inferiore alla Contadina), così come l'area a verde a lato sud-ovest del fabbricato - soprastante in quota rispetto all'area antistante il fabbricato poc'anzi menzionata (che conduce al cancello su Corso Europa civico 1901) - e così l'area a verde lato nord-est (sempre soprastante in quota rispetto a quella antistante il fabbricato accessibile da Salita Inferiore alla Contadina civici 2-4) che conduce all'ingresso su Corso Europa del civico 1903 (appartamento soprastante quello qui periziato). Tutti gli spazi a cielo aperto sopra citati non risultano, presso il Catasto, formalmente attribuiti quali pertinenze dirette/esclusive a ciascuno dei due immobili ad uso abitativo - rispettivamente civico 1901 (qui periziato) e 1903 (già periziato separatamente)- nè al box nè all'autorimessa esistenti al piano terreno. Si ritiene debbano essere tutti considerati spazi ad uso comune di entrambi gli immobili in quanto, ancorché classificati autonomamente presso il Catasto quale F1 (consistenza 961 mq), erano stati vincolati e soggetti a vincolo pertinenziale in sede di Licenza Edilizia allorquando venne costruito l'edificio (come verrà meglio descritto in occasione della verifica Urbanistica ed edilizia e, ancora, nella sezione ove vengono descritti ed elencati vincoli e servitù cui l'immobile pignorato è sottoposto). L'edificio è stato costruito fra gli anni 1970 e 1973. E' stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con buona tecnica per l'epoca. La copertura è piana e di tipo a "giardino pensile". L'accessibilità dell'immobile oggetto di pignoramento non è buona risultando a piano terreno ed essendo raggiungibile con autovettura fino davanti all'ingresso. L'esposizione prevalente è a sud-est ove si affacciano pressoché tutti i vani. All'interno l'immobile è suddiviso in: ingresso (ove trova accesso interno anche la limitrofa autorimessa e dove è presente l'originale scala di collegamento con l'immobile soprastante ancorché non più utilizzato: infatti l'immobile soprastante attualmente trova accesso direttamente dal proprio terrazzo - l'edificio in origine nasceva come un unico immobile (edificio unifamiliare) e solo successivamente, è stato suddiviso in due immobili distinti - doppio soggiorno, cucina, bagno e camera. Ai tre locali poc'anzi citati si giunge attraverso un corridoio di collegamento. Esiste anche un ripostiglio sottoscala. Come descritto in precedenza l'accesso all'immobile nel locale ingresso avviene direttamente dall'area antistante il fabbricato cui si può accedere o tramite il cancello su Salita Inferiore alla Contadina (civico 2 carrabile), ovvero dal soprastante accesso civico 1901 di Corso Europa attraverso l'area a verde ove sono presenti scalette a cielo aperto. In base alla distribuzione grafica dei due appartamenti rappresentata presso il Catasto, il locale ingresso e la scala interna che conduce al piano soprastante (un tempo collegato al piano terreno) e il sottoscala - ove è collocata la centrale termica comune ai due appartamenti - risultano di competenza dell'appartamento al piano terreno qui periziato (sub 3) ancorché l'appartamento posto al piano soprastante abbia indiscutibilmente servitù di passaggio dall'accesso su Via Inferiore alla alla Contadina (stante l'originaria conformazione del fabbricato unifamiliare mai suddiviso, relativamente a questi spazi, né fisicamente - è ancora presente il portone caposcala in sommità alla scala interna dell'immobile posto al piano primo - né formalmente - con atti di formale attribuzione dei vari spazi originariamente comuni). Esiste implicitamente - benché mai formalizzata - servitù di passaggio a favore del sub 5, per l'accesso interno alla centrale termica (posta nel sottoscala) e, ancora, all'autorimessa pertinenziale ad entrambi gli alloggi attraverso il varco interno al locale ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AC.IU (Ambito di Conservazione di Impianto Urbanistico) del vigente PUC del Comune di Genova e risulta compatibile con la destinazione della zona. L'immobile ricade in zona a vincolo Paesaggistico ex art. 136 lettera d): D.M. 11/12/1954 G.U.N. 10 DEL

14/01/1955 - Area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'insieme) L'immobile ricade entro l'area di salvaguardia della Linea Ferroviaria. Area soggetta a vincolo idrogeologico.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T
Trattasi di un'autorimessa appartenente ad un fabbricato su due livelli, ubicato all'interno di un'area di pertinenza del fabbricato contraddistinto con i civici 1901 e 1903 di Corso Europa dotati di doppia toponomastica, avendo accesso anche su Salita Inferiore alla Contadina civici 2 e 4. All'autorimessa si accede tramite un cancello carrabile transitando dall'area sopra descritta. L'autorimessa risulta posizionata sul lato sud-ovest del fabbricato al piano terreno. Lungo il lato nord-ovest l'immobile è interrato così come sul lato sud-est. In oggi l'autorimessa non viene utilizzata come tale bensì al suo interno sono presenti macchinari e attrezzature di vario genere. In origine l'autorimessa era pertinenza del fabbricato ove risultava sussistere un'unica unità immobiliare su due livelli. L'autorimessa costituiva condizione per il rilascio della concessione edilizia quale pertinenza dell'unità abitativa. In oggi, non essendo intervenuta alcuna variazione amministrativa, rimane di pertinenza dei due alloggi in cui è stato suddiviso il fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AC.IU (Ambito di Conservazione di Impianto Urbanistico) del vigente PUC del Comune di Genova e risulta compatibile con la destinazione della zona. L'immobile ricade in zona a vincolo Paesaggistico ex art. 136 lettera d): D.M. 11/12/1954 G.U.N. 10 DEL 14/01/1955 - Area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'insieme) L'immobile ricade entro l'area di salvaguardia della Linea Ferroviaria. Area soggetta a vincolo idrogeologico.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903
TRATTASI DI AREA A CIELO APERTO AL CONTORNO E ANNESSA ALLE DUE UNITA' ABITATIVE CIVICI 1901 E 1903 DI CORSO EUROPA, CON ACCESSO ANCHE DA SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVICI 2-4. DETTA AREA RISULTA A VERDE CON PRESENZA DI ALBERATURE AD ALTO FUSTO (PREVALENTEMENTE PINI MARITTIMI) PER PIU' DI 2/3 DI QUELLA COMPLESSIVA E SI SVILUPPA, PIU' O MENO IN PARI MISURA, SUI DUE LATI DIAMETRALMENTE OPPOSTI DELL'EDIFICIO CHE OSPITA GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO, MENTRE PER POCO MENO DI 1/3 RISULTA PAVIMENTATA E ACCESSIBILE CON AUTOMEZZI, POSTA A LIVELLO TERRENO ED E' ANTISTANTE AL FABBRICATO. L'AREA RISULTA CONFINATA RISPETTO ALLE STRADE PUBBLICHE CHE LA CONTORNANO ED E' ACCESSIBILE DALL'ESTERNO TRAMITE UN CANCELLO CARRABILE E UN CANCELLO PEDONALE SU SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVICI 2 E 4, LA PORZIONE LASTRICATA E CARRABILE, MENTRE RISULTANO ACCESSIBILI, TRAMITE CANCELLI AUTONOMI APERTI SU CORSO EUROPA CIVICI 1901 E 1903, LE DUE PORZIONI DESTINATE A VERDE IN POSIZIONE DIAMETRALMENTE OPPOSTA RISPETTO ALL'EDIFICIO (IL CANCELLO CIVICO 1901 RISULTA ACCESSIBILE ANCHE CON AUTOMEZZI MENTRE IL CIVICO 1903 E' DI TIPO SOLO PEDONALE). L'AREA NEL SUO INSIEME RISULTA INEDIFICABILE E VIGE L'OBBLIGO DI MANTENIMENTO A VERDE (PER LICENZA EDILIZIA E PER ATTO D'OBBLIGO). IN OGGI L'AREA NON E' FRAZIONATA E QUINDI VIENE ATTRIBUITA ED ANNESSA AI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO IN UN CORPO UNICO. L'INEDIFICABILITA' E L'OBBLIGO DI MANTENIMENTO A VERDE (TRANNE UNA PORZIONE CHE POTEVA ESSERE PAVIMENTATA PER CONSENTIRNE L'USO CARRABILE) DISCENDONO DALLA LICENZA EDILIZIA - COME LA PERTINENZIALITA' DEL GARAGE INTERNO ALL'EDIFICIO (SUB 2) - N. 1183 del 19/07/1971 E DAL RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 1, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: AREA URBANA NON EDIFICABILE PER CONVENZIONE IMPOSTA IN SEDE DI LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (IN ORIGINE UNICA UNITA' ABITATIVA) N. 1183 del 19/07/1971. SEMPRE PER VINCOLO IMPOSTO IN SEDE DI LICENZA EDILIZIA L'AREA E' DESTINATA PER CIRCA 2/3 A VERDE E PER CIRCA 1/3 A SUPERFICIE PAVIMENTATA CARRABILE A

SERVIZIO DELL'EDIFICIO PER CONSENTIRE L'ACCESSO AL GARAGE PERTINENZIALE. I VINCOLI DI CUI SOPRA SONO ALTRESI REGISTRATI CON ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 N.REG. 13282/2362).

Prezzo base d'asta: € 754.889,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 754.889,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - CORSO EUROPA 1903-Salita Inferiore alla Contadina 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	180,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta finiture originali della costruzione e piuttosto vetusti. Pavimenti rivestiti con piastrelle (o moquettes come il corridoio e due camere). Le pareti di bagni e cucina sono rivestiti in piastrelle di vecchia fattura. Le pareti in genere sono tinteggiate come i soffitti. I serramenti interni sono in legno, spesso con inseriti pannelli di vetro. I serramenti esterni (originari della costruzione) sono in legno, vetrati e dotati di avvolgibili. Lo stato conservativo generale è vetusto e piuttosto scadente (anche perché l'immobile non sembra essere abitato in tempi recenti e sicuramente non è stato sottoposto ad opere manutentive da lungo tempo). Sono presenti importanti infiltrazioni dalla copertura in modo diffuso che interessano diversi punti della copertura. Gli impianti sono obsoleti. L'impianto termico vede la centrale in comune con l'immobile al piano sottostante; i caloriferi sono in alluminio. Il locale aggiunto in tempi successivi (poi condonato), conserva tutte le caratteristiche di una veranda, in stato conservativo piuttosto scadente. L'esterno verte, altresì, in uno stato scadente. Le aree esterne sono invase dalla vegetazione incolta e non gestita. Le pavimentazioni esterne sono vetuste e spesso ammalorate.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento con accesso indipendente posto al primo piano di un edificio bifamiliare, inserito in un'area compresa fra la rampa di Corso Europa che conduce al centro di Nervi, a nord-ovest, e la linea Ferroviaria ligure a sud-est e, ancora da Salita Inferiore alla Contadina a nord-est. L'accesso principale avviene da Corso Europa civ. 1903, esiste, tuttavia, in toponomastica, un secondo accesso carrabile da Salita Inferiore alla Contadina civico 4, tramite un cancello che immette nell'area al contorno dell'edificio cui l'immobile appartiene (sub 1) e dove si accede, oltre all'altro immobile dell'edificio posto al piano terreno (SUB 3), al box sempre oggetto dell'esecuzione immobiliare (sub 4) e all'autorimessa interna all'edificio (sub 2) - Si allega stralcio della toponomastica ove vengono definiti i civici qui elencati. La rampa di Corso Europa (che conduce al centro di Nervi) dove l'immobile qui esaminato trova accesso, è anch'essa carrabile ma l'accesso al civico 1903 è solo pedonale. Lungo la rampa di Corso Europa sono presenti parcheggi pubblici. La zona è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è ricca di esercizi commerciali e servizi del terziario. Il fabbricato, benché circondato da ampi spazi a verde, non gode di una buona collocazione conseguentemente alla estrema vicinanza della strada carrabile (a tergo lato nord-ovest) e della ferrovia (antistante lato sud-est). Non gode di vista panoramica e sul lato nord è di fatto a ridosso del muro di contenimento (ancorché separato da un'ampia intercapedine) della rampa di Corso Europa, quindi, di fatto interrato lungo detto lato. L'appartamento, posto al primo livello (e comunque contro l'intercapedine lato nord-ovest), sul lato nord-est è dotato di uno spazioso terrazzo al piano, cui si accede sia direttamente dal cancello su Corso Europa, sia dall'interno dell'abitazione sia tramite due porte finestra in un vano laterale, sia dalla cucina/tinello tramite una sorta di terrazzino collegato a quello più ampio. Detto terrazzo è di fatto in continuità, seppur con dislivelli diversificati ma collegati da brevi scale, con un'ampia area a verde lato est e, tramite una scala più estesa, con lo spazio carrabile antistante il fabbricato al piano terreno, ove si accede dal cancello in Salita Inferiore alla Contadina. Detti spazi, quello a giardino e quello carrabile, non risultano formalmente a catasto quali pertinenze dirette/esclusive all'alloggio qui periziato, né a quello sottostante (sub 3 - anch'esso oggetto di esecuzione), tuttavia si ritiene debbano essere considerati spazi ad uso di entrambi gli immobili (come l'area a verde lato ovest dalla quale trova accesso, da Corso Europa, l'immobile al piano terreno civico 1901, sub 3) in quanto, ancorché classificata autonomamente presso il Catasto quale F1 (consistenza 961 mq), era stata vincolata e definita pertinenziale in sede di Licenza Edilizia allorquando venne costruito l'edificio (come verrà meglio descritto in occasione della verifica Urbanistica ed edilizia e, ancora, nella sezione ove vengono descritti ed elencati vincoli e servitù cui l'immobile pignorato è sottoposto). L'edificio è stato costruito fra gli anni 1970 e 1973. E' stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con buona tecnica per l'epoca. La copertura è piana e di tipo a "giardino pensile". L'accessibilità dell'immobile oggetto di pignoramento non è ottima considerato che per raggiungere l'alloggio è necessario comunque percorrere una o più rampe di scale. L'esposizione prevalente è a sud-est ove si affacciano pressoché tutti i vani, ad eccezione di una camera laterale (tipo veranda: costruita in un secondo tempo e poi condonata) che presenta un'ampia vetrata esposta a nord-est e un accesso lato sud-est. All'interno l'immobile è</p>		

	suddiviso in cucina/tinello, tre camere, di cui una comunicante con il vano-veranda aggiuntivo, un ampio corridoio e due bagni (uno cieco ed uno con apertura posta in alto sul lato nord-ovest). L'accesso all'immobile avviene tramite il terrazzo direttamente nel vano-veranda (attraverso due varchi uno a nord-ovest prossimo al cancello su Corso Europa e uno lato sud-est dal terrazzino), o ancora attraverso il varco porta-finestra della cucina-tinello. L'accesso all'immobile può avvenire, altresì, tramite una scala interna ad un corridoio che si origina dall'atrio d'ingresso dell'appartamento sottostante (sub 3). Ciò consegue al fatto che l'edificio in origine nasceva come un unico immobile (edificio unifamiliare) e solo successivamente, è stato suddiviso in due immobili distinti. In base alla distribuzione grafica dei due appartamenti rappresentata presso il Catasto, la scala di collegamento e il corridoio che conduce all'esterno (ma che collega anche internamente l'autorimessa al piano terreno e la centrale termica comune ai due appartamenti) risultano di competenza dell'appartamento al piano terreno ancorché l'appartamento qui esaminato ne abbia indiscutibilmente servitù di passaggio sia per l'accesso alla centrale termica, sia all'autorimessa pertinenziale che all'area esterna carrabile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risultava occupato da **** Omissis **** esecutato, in oggi deceduto

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Il box si presenta in stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di un box interrato ubicato all'interno di un'area (sub 1) di pertinenza del fabbricato contraddistinto con i civici 1901 e 1903 di Corso Europa dotati di doppia toponomastica, avendo accesso anche su Salita Inferiore alla Contadina civici 2 e 4. Al box si accede tramite un cancello carrabile transitando sull'area sopra descritta. Il box risulta ubicato a ridosso del fabbricato al piano terreno ed è separato da questo tramite un'intercapedine, lato sud-ovest. Lungo il lato nord-ovest il box è interrato così come sul lato nord-est dove è presente una scala che conduce al soprastante giardino pensile che costituisce la copertura del box stesso nonché al terrazzo appartenente all'immobile civico 1903 di Corso Europa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Genova (GE) - CORSO EUROPA 1901-Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	143,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta finiture originali della costruzione e piuttosto vetuste. Pavimenti rivestiti con piastrelle in cotto nel locale ingresso, soggiorno e cucina. La camera da letto ha pavimento in parquet. Il bagno ha il pavimento rivestito in piastrelle di cotto mentre le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica (monocottura). Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica (monocottura). Le pareti in genere sono tinteggiate come i soffitti. I serramenti interni sono in legno. I serramenti esterni		

	<p>(originari della costruzione) sono in legno, vetrati e dotati di avvolgibili in materiale plastico quelli di camera, bagno e cucina. Lo stato conservativo generale è vetusto e sicuramente non è stato sottoposto ad opere manutentive da lungo tempo. Sono presenti importanti infiltrazioni attive dalla copertura dove è costituita dal giardino pensile soprastante ma anche nella zona più interna dell'appartamento ove sono evidenti infiltrazioni provenienti dal soffitto dell'intercapedine retrostante l'edificio che lo separa dall'alto muro della strada limitrofa e soprastante (strada pubblica). Gli impianti sono quelli originari. L'impianto termico vede la centrale in comune con l'immobile al piano soprastante; i caloriferi sono in alluminio. L'esterno verte, altresì, in uno stato scadente. Le aree esterne sono invase dalla vegetazione incolta e non gestita. Le pavimentazioni esterne sono vetuste e spesso ammalorate, così gli intonaci esterni, pensiline e finiture varie.</p>
<p>Descrizione:</p>	<p>Trattasi di appartamento con accesso indipendente posto al piano terra di un edificio bifamiliare, inserito in un'area compresa fra la rampa di Corso Europa che conduce al centro di Nervi, a nord-ovest, e la linea Ferroviaria ligure a sud-est e, ancora da Salita Inferiore alla Contadina a nord-est. L'accesso principale avviene da Corso Europa civ. 1901, esiste, tuttavia, in toponomastica, un secondo accesso carrabile da Salita Inferiore alla Contadina civico 2, tramite un cancello che immette nell'area al contorno dell'edificio cui l'immobile (sub 1) appartiene e dove si accede - oltre all'altro immobile ad uso abitativo dell'edificio posto al piano primo (sub 5), già oggetto della presente esecuzione e al box separatamente periziato (sub 4) - all'autorimessa, sempre posta al piano terreno e limitrofa all'immobile sottoposto alla presente perizia (sub 2). Si allega stralcio della toponomastica ove vengono definiti i civici qui elencati. Lungo la rampa di Corso Europa (che conduce al centro di Nervi), è presente un cancello dove l'immobile qui esaminato trova accesso. Oltre il cancello è presente uno spazio pianeggiante dal quale, tramite scale a scendere a cielo libero si raggiunge l'immobile ad uso abitativo, posto al piano terreno, unicamente a piedi. Carrabile, invece, risulta l'accesso da Salita Inferiore della Contadina 2, che immette nell'area di proprietà del fabbricato antistante all'immobile. Lungo la rampa di Corso Europa sono presenti parcheggi pubblici. La zona è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è ricca di esercizi commerciali e servizi del terziario. Il fabbricato, benché circondato da ampi spazi a verde, non gode di una buona collocazione conseguentemente alla estrema vicinanza della strada carrabile (a tergo lato nord-ovest) e della ferrovia (antistante lato sud-est). Non gode di vista panoramica e sul lato nord è di fatto a ridosso del muro di contenimento (ancorché separato da un'ampia intercapedine) della rampa di Corso Europa, quindi, di fatto interrato lungo detto lato. L'appartamento, posto al piano terreno (contro l'intercapedine lato nord-ovest), sul lato nord-est risulta separato da altrettanta intercapedine (accessibile dall'esterno) che lo separa dal box esistente a tale quota (al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'immobile soprastante civico 1903 di Corso Europa). Sul lato sud-ovest l'immobile confina con l'autorimessa pertinenziale al fabbricato (sub 2) accessibile sempre dal medesimo spazio antistante l'immobile oggetto di perizia (e sottostante l'immobile ad uso abitativo soprastante). Detto spazio antistante il fabbricato è a cielo aperto (cui si accede dal cancello civici 2-4 di Salita inferiore alla Contadina), così come l'area a verde a lato sud-ovest del fabbricato - soprastante in quota rispetto all'area antistante il fabbricato poc'anzi menzionata (che conduce al cancello su Corso Europa civico 1901) - e così l'area a verde lato nord-est (sempre soprastante in quota rispetto a quella antistante il fabbricato accessibile da Salita Inferiore alla Contadina civici 2-4) che conduce all'ingresso su Corso Europa del civico 1903 (appartamento soprastante quello qui periziato). Tutti gli spazi a cielo aperto sopra citati non risultano, presso il Catasto, formalmente attribuiti quali pertinenze dirette/esclusive a ciascuno dei due immobili ad uso abitativo - rispettivamente civico 1901 (qui periziato) e 1903 (già periziato separatamente) - né al box né all'autorimessa esistenti al piano terreno. Si ritiene debbano essere tutti considerati spazi ad uso comune di entrambi gli immobili in quanto, ancorché classificati autonomamente presso il Catasto quale F1 (consistenza 961 mq), erano stati vincolati e soggetti a vincolo pertinenziale in sede di Licenza Edilizia allorquando venne costruito l'edificio (come verrà meglio descritto in occasione della verifica Urbanistica ed edilizia e, ancora, nella sezione ove vengono descritti ed elencati vincoli e servitù cui l'immobile pignorato è sottoposto). L'edificio è stato costruito fra gli anni 1970 e 1973. E' stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con buona tecnica per l'epoca. La copertura è piana e di tipo a "giardino pensile". L'accessibilità dell'immobile oggetto di pignoramento non è buona risultando a piano terreno ed essendo raggiungibile con autovettura fino davanti all'ingresso. L'esposizione prevalente è a sud-est ove si affacciano pressoché tutti i vani. All'interno l'immobile è suddiviso in: ingresso (ove trova accesso interno anche la limitrofa autorimessa e dove è presente l'originale scala di collegamento con l'immobile soprastante ancorché non più utilizzato: infatti l'immobile soprastante attualmente trova accesso direttamente dal proprio terrazzo - l'edificio in origine nasceva come un unico immobile (edificio unifamiliare) e solo successivamente, è stato suddiviso in due immobili distinti - doppio soggiorno, cucina, bagno e camera. Ai tre locali poc'anzi citati si giunge attraverso un corridoio di collegamento. Esiste anche un ripostiglio sottoscala. Come descritto in precedenza l'accesso all'immobile nel locale ingresso avviene direttamente dall'area antistante il fabbricato cui si può accedere o tramite il cancello su Salita Inferiore alla Contadina (civico 2 carrabile), ovvero dal soprastante accesso civico 1901 di Corso Europa attraverso l'area a verde ove sono presenti scalette a cielo aperto. In base alla distribuzione grafica dei due appartamenti rappresentata presso il Catasto, il locale ingresso e la scala interna che conduce al piano soprastante (un tempo collegato al piano terreno) e il sottoscala - ove è collocata la centrale termica comune ai due appartamenti - risultano di competenza dell'appartamento al piano terreno qui periziato (sub 3) ancorché l'appartamento posto al piano soprastante abbia indiscutibilmente servitù di passaggio dall'accesso su Via Inferiore alla Contadina (stante l'originaria conformazione del fabbricato unifamiliare mai suddiviso, relativamente a questi spazi, né fisicamente - è ancora presente il portone caposcala in sommità alla scala interna dell'immobile posto al piano primo - né formalmente - con atti di formale attribuzione dei vari spazi originariamente comuni). Esiste implicitamente - benché mai formalizzata - servitù di passaggio a favore</p>



	del sub 5, per l'accesso interno alla centrale termica (posta nel sottoscala) e, ancora, all'autorimessa pertinenziale ad entrambi gli alloggi attraverso il varco interno al locale ingresso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** ove entrambi hanno eletto la propria residenza

Bene N° 4 - Garage

Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Inferiore alla Contadina 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	L'AUTORIMESSA IN OGGI NON VIENE UTILIZZATA COME TALE. AL SUO INTERNO SONO PRESENTI MACCHINARI ED ATTREZZATURE VARIE. LO STATO CONSERVATIVO E' SCADENTE. LE FINITURE E ACCESSORI SONO QUELLI DELL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE. PAVIMENTI RIVESTITI CON PIASTRELLE IN COTTO DI TIPO ECONOMICO. PARETI TINTEGGIATE. SETRAMENTI IN ALLUMINIO VETUSTI. PENSILINE ESTERNE IN PLEXIGLASS DEGRADATE.		
Descrizione:	Trattasi di un'autorimessa appartenente ad un fabbricato su due livelli, ubicato all'interno di un'area di pertinenza del fabbricato contraddistinto con i civici 1901 e 1903 di Corso Europa dotati di doppia toponomastica, avendo accesso anche su Salita Inferiore alla Contadina civici 2 e 4. All'autorimessa si accede tramite un cancello carrabile transitando dall'area sopra descritta. L'autorimessa risulta posizionata sul lato sud-ovest del fabbricato al piano terreno. Lungo il lato nord-ovest l'immobile è interrato così come sul lato sud-est. In oggi l'autorimessa non viene utilizzata come tale bensì al suo interno sono presenti macchinari e attrezzature di vario genere. In origine l'autorimessa era pertinenza del fabbricato ove risultava sussistere un'unica unità immobiliare su due livelli. L'autorimessa costituiva condizione per il rilascio della concessione edilizia quale pertinenza dell'unità abitativa. In oggi, non essendo intervenuta alcuna variazione amministrativa, rimane di pertinenza dei due alloggi in cui è stato suddiviso il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Area urbana

Ubicazione:	Genova (GE) - CORSO EUROPA, edificio 1901-1903		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1178, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	961,00 mq
Stato conservativo:	LE ZONE A VERDE NON SONO CURATE E LA VEGETAZIONE CRESCE LIBERAMENTE SENZA ORDINE. SONO PRESENTI ALCUNE PIANTE AD ALTO FUSTO (PINI MARITTIMI) ANCHE DI GRANDI DIMENSIONI. LA ZONA PAVIMENTATA CARRABILE NON E' MANUTENUTA E LA SUPERFICIE PRESENTA SVARIATE SCONNESSIONI.		
Descrizione:	TRATTASI DI AREA A CIELO APERTO AL CONTORNO E ANNESSA ALLE DUE UNITA' ABITATIVE CIVICI 1901 E 1903 DI CORSO EUROPA, CON ACCESSO ANCHE DA SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVICI 2-4. DETTA AREA RISULTA A VERDE CON PRESENZA DI ALBERATURE AD ALTO FUSTO		

	<p>(PREVALENTEMENTE PINI MARITTIMI) PER PIU' DI 2/3 DI QUELLA COMPLESSIVA E SI SVILUPPA, PIU' O MENO IN PARI MISURA, SUI DUE LATI DIAMETRALMENTE OPPOSTI DELL'EDIFICIO CHE OSPITA GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO, MENTRE PER POCO MENO DI 1/3 RISULTA PAVIMENTATA E ACCESSIBILE CON AUTOMEZZI, POSTA A LIVELLO TERRENO ED E' ANTISTANTE AL FABBRICATO. L'AREA RISULTA CONFINATA RISPETTO ALLE STRADE PUBBLICHE CHE LA CONTORNANO ED E' ACCESSIBILE DALL'ESTERNO TRAMITE UN CANCELLO CARRABILE E UN CANCELLO PEDONALE SU SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA CIVICI 2 E 4, LA PORZIONE LASTRICATA E CARRABILE, MENTRE RISULTANO ACCESSIBILI, TRAMITE CANCELLI AUTONOMI APERTI SU CORSO EUROPA CIVICI 1901 E 1903, LE DUE PORZIONI DESTINATE A VERDE IN POSIZIONE DIAMETRALMENTE OPPOSTA RISPETTO ALL'EDIFICIO (IL CANCELLO CIVICO 1901 RISULTA ACCESSIBILE ANCHE CON AUTOMEZZI MENTRE IL CIVICO 1903 E' DI TIPO SOLO PEDONALE). L'AREA NEL SUO INSIEME RISULTA INEDIFICABILE E VIGE L'OBLIGO DI MANTENIMENTO A VERDE (PER LICENZA EDILIZIA E PER ATTO D'OBLIGO). IN OGGI L'AREA NON E' FRAZIONATA E QUINDI VIENE ATTRIBUITA ED ANNESSA AI DUE IMMOBILI AD USO ABITATIVO IN UN CORPO UNICO. L'INEDIFICABILITA' E L'OBLIGO DI MANTENIMENTO A VERDE (TRANNE UNA PORZIONE CHE POTEVA ESSERE PAVIMENTATA PER CONSENTIRNE L'USO CARRABILE) DISCENDONO DALLA LICENZA EDILIZIA - COME LA PERTINENZIALITA' DEL GARAGE INTERNO ALL'EDIFICIO (SUB 2) - N. 1183 del 19/07/1971 E DAL RELATIVO ATTO DI SOTTOMISSIONE a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 16/06/1978, Rep. 332469, raccolta 17690, trascritto in Conservatoria di Genova il 01/07/1978 (13282/2362).</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1903-SALITA INFERIORE
ALLA CONTADINA 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 05/08/2010

Reg. gen. 26906 - Reg. part. 5450

Importo: € 1.730.000,00

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

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

Capitale: € 865.000,00

Rogante: FERRANDINO SILVESTRO

Data: 30/07/2010

N° repertorio: 188763

N° raccolta: 17332

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020

Reg. gen. 6048 - Reg. part. 851

Quota: 1/2

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA

Data: 13/02/2020

N° repertorio: 2/2020

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020

Reg. gen. 6049 - Reg. part. 852

Quota: 1/2

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA

Data: 13/02/2020

N° repertorio: 2/2020

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/03/2022

Reg. gen. 9391 - Reg. part. 6882

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 08/07/2022

Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 4, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 05/08/2010
Reg. gen. 26906 - Reg. part. 5450
Importo: € 1.730.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 865.000,00
Rogante: FERRANDINO SILVESTRO
Data: 30/07/2010
N° repertorio: 188763
N° raccolta: 17332

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6049 - Reg. part. 852
Quota: 1/2
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6048 - Reg. part. 851
Quota: 1/2
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/03/2022
Reg. gen. 9391 - Reg. part. 6882

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 08/07/2022
Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 1901-SALITA INFERIORE
ALLA CONTADINA 2, PIANO T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 09/08/2011
Reg. gen. 28523 - Reg. part. 5253
Importo: € 160.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Rogante: PIERMARI ANDREA
Data: 05/08/2011
N° repertorio: 3730
N° raccolta: 2920

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6048 - Reg. part. 851
Importo: € 85.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA

Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6049 - Reg. part. 852
Importo: € 85.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 08/07/2022
Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA INFERIORE ALLA CONTADINA 2, PIANO T**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA A CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIOTUO
Iscritto a GENOVA il 09/08/2011
Reg. gen. 28523 - Reg. part. 5253
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: ANDREA PIERMARI
Data: 05/08/2011
N° repertorio: 3730
N° raccolta: 2920
- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 20/10/2016
Reg. gen. 5203 - Reg. part. 5203
Quota: 1/2
Importo: € 49.634,74
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6049 - Reg. part. 852
Quota: 1/2
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 13/02/2020
N° repertorio: 2/2020
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a GENOVA il 25/02/2020
Reg. gen. 6048 - Reg. part. 851
Quota: 1/2
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 08/07/2022
Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA, EDIFICIO 1901-1903

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 08/07/2022
Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18791
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 24/04/2024
Reg. gen. 13826 - Reg. part. 10994
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

