

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 413/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
ASTE GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 1 di 30



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 5, piano 2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Raffetto, edificio 3, interno 6, piano 3 .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	15
Patti .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 413/2024 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 5, piano 2 ....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Raffetto, edificio 3, interno 6, piano 3.....	30



In data 28/10/2024, il sottoscritto Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, con studio in Via L. Lanfranconi, 5/17DX - 16121 - Genova (GE), email marina.cabigliera@fastwebnet.it, PEC marina.cabigliera@ingpec.eu, Tel. 010 594095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.4206742,8)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Raffetto, edificio 3, interno 6, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.4093059)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEL CAMPASSO, EDIFICIO 31, INTERNO 5, PIANO 2**

L'edificio di cui trattasi sorge in un quartiere periferico della delegazione di Sampierdarena del Comune di Genova, sulla Via del Campasso in corrispondenza del tratto inferiore della stessa via ed accessibile dal tratto più a valle della parallela Via Fillak. Sebbene un pò defilata dalla su detta via, gode tuttavia di ottimi servizi pubblici, essendo anche abbastanza vicina alla stazione ferroviaria di Sampierdarena, di sufficienti parcheggi e di servizi di vicinato oltrechè di centri commerciali alimentari. E' un fabbricato risalente ai primi del '900 con struttura in muratura portante, posto in aderenza al civ.n.33 della stessa via.

La vendita del bene 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 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VICO RAFFETTO, EDIFICIO 3, INTERNO 6, PIANO 3**

L'immobile sorge in un quartiere attualmente degradato che si estende tra la Via Sampierdarena, lato mare, alla Via Buranello lato monte, via piuttosto trafficata che parallelamente alla più ampia superiore Via Cantore consente il raccordo tra levante e ponente ossia tra il centro di Genova e le delegazioni di ponente.

Il quartiere risulta molto trafficato e dispone di ottimi servizi pubblici e commerciali al minuto oltrechè di supermercati, ma presenta scarsa possibilità di parcheggio anche nella Via Sampierdarena, ove ampi spazi sono ad essi dedicati, stante l'alta densità abitativa della zona.



L'area è datata, stante che, nello specifico del Vico Raffetto, la via è riconducibile già al '700, dal momento in cui nella carta del Vinzoni del 1757, prima del taglio effettuato dalla ferrovia, si recepisce già l'esistenza di un sentiero-carrettiera, unico tragitto, dalla strada Centrale (via N.Daste) al mare, con a levante la villa Lercari ed a ponente della medesima stradina la proprietà del mag.co Giorgio Spinola.

Nel 1850 circa la ferrovia tranciò in due quel tragitto, pressoché a metà, rendendo la stradina asimmetrica.

La via (Vico Raffetto) inizia da via San Pier d'Arena, con targa preceduta da un piccolo marmo con inciso «PROPRIETA' - ANGELO RAFFETTO» e con un sottopassaggio (dalla volta a vela, tutta di mattoni) inserito nel palazzo col civ. 19 che si apre in via san Pier d'Arena, arriva fino a via G.Buranello dove è chiusa al traffico veicolare da due paletti centrali.

Costituisce la prosecuzione a mare di via A.Albini anche se la ferrovia e via Buranello hanno sfalsato la direttrice rendendola a baionetta.

È una strada comunale pedonale, lunga m. 75,15 e larga m. 3,24, con marciapiedi; ha numerazione progressiva verso monte, a levante sino al civ.5 (sul cui portone, 22 nov.2004 è affisso un foglio scritto a mano, che dice esplicitamente «i clienti delle case di appuntamento che operano in questa via, sono vivamente pregati...») ed a ponente sino al civ.4.

A sinistra, subito dopo il voltino, due abitazioni assai vecchie e dopo, le uscite di sicurezza del cinema Eldorado.

È inoltre servita dagli acquedotti Nicolay e DeFerrari Galliera

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 5, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

- Nord-Est: appartamento int.6, vano scala ed appartamento int.4
- Sud-Est: muri perimetrali su distacco
- Sud-Ovest: muri perimetrali su distacco
- Nord-Ovest: civ.n.33 di Via del Campasso
- Sopra : appartamento int.8
- Sotto: appartamento int.3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,06 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 42, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 1,59 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 18/12/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 42, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 18/12/2017 al 11/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 44, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano 2
Dal 11/12/2018 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 44, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5



		Superficie catastale 65,00 mq Rendita € 426,08 Piano 2
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	239	44	3	A4	5	5	65,00 mq	426,08 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	239									

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

Per dichiarazione della direttrice del Ruolo Generale Civile, \_\_\_\_\_, risultano sussistere procedimenti pendenti:

"Eseguite le necessarie ricerche sul Ruolo Civile Contenzioso e sul Ruolo della Volontaria Giurisdizione di Codesto Tribunale, certifico che a nome di \_\_\_\_\_ risultano procedimenti pendenti di cui ai due allegati."

**PATTI**

La proprietà è di persona giuridica e non fisica e quindi non ricorrono condizioni di regime patrimoniale dei coniugi (comunione o separazione) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile richiede interventi di manutenzione ordinaria: sono presenti infiltrazioni d'acqua e fenomeni di condensa in corrispondenza delle spalline e dei telai fissi dei serramenti esterni, non possiede impianti di riscaldamento funzionanti, ecc..  
Altresì anche le parti condominiali (facciate e vano scale) richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti dotazioni condominiali, quali posti auto comuni, giardino, ecc..

## SERVITU, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risulta siano stati sottoscritti atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile di cui trattasi insiste in un fabbricato datato ai primi anni del secolo scorso ed è caratterizzato da struttura portante in muratura, di cui non si possono conoscere le tipologie fondazionali adottate, posto che la su detta tipologia costruttiva non presenta strutture fondazionali vere e proprie ma la prosecuzione della muratura in sottosuolo, che e non è possibile esplorare in assenza di carotaggi ed ispezioni invasive, stante l'assenza del progetto strutturale e l'invisibilità di tutto ciò che si trovi in sottosuolo.

Si sviluppa in sei piani fuori terra, di cui un piano attico in cui sono presenti abbaini alla genovese che insistono sulla copertura del fabbricato di tipologia a falde, oltre il piano terreno.

L'edificio è caratterizzato da facciate lisce, semplicemente intonacate e tinteggiate ed è aderente per metà della propria larghezza al civ.n.33, di cui sembra essere la naturale prosecuzione.

Richiede interventi di manutenzione ordinaria.

L'accesso non è posizionato direttamente sulla strada, ma lungo un distacco dal civ.29 della medesima via su cui insiste anche una scalinata che adduce ad altro civico posto più a monte ed avviene mediante portone in alluminio provvisto di specchiature in vetro ed impianto citofonico.

L'androne è caratterizzato da pavimento in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, rivestite con lastroni di travertino fino ad un'altezza di circa m.1,20 e soffitti intonacati e tinteggiati.

Le scale presentano gradini in marmo bianco, pianerottoli in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, rifinite sabbiate fino ad altezza di circa m. 2,00, soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

E', inoltre, provvisto di ascensore

Anche il vano scala richiede interventi di manutenzione ordinaria.

L'appartamento ha esposizione Nord-Ovest ed ha uno sviluppo longitudinale con ingresso mediano che consente da un lato di accedere alla sala su cui si apre una camera, dall'altro lato di accedere al bagno ad un ripostiglio ed alla cucina e frontalmente ad un'altra camera.

Ha una distribuzione dei locali normale. serramenti esterni in persiane alla genovese in pvc e finestre in alluminio, mentre i serramenti interni sono costituiti da porta caposcala in legno e porte interne anch'esse in legno, alcune con specchiature in vetro.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche in tutti i vani, cucina e bagno inclusi. Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, fatto salvo il bagno che presenta pareti rivestite con piastrelle



ceramiche e parte delle pareti della cucina.

Il bagno è dotato di piccola vasca, tazza wc, bidet e lavabo, mentre le rubinetterie sono tutte con miscelatore. L'impianto di riscaldamento previsto è di tipo autonomo, con corpi scaldanti tipo radiatore, ma al momento è fuori uso perchè necessita della sostituzione della calderina. L'acqua calda sanitaria è, invece, garantita dalla presenza di un boiler elettrico.

Richiede complessivamente radicali interventi di manutenzione ordinaria, stante anche la presenza di infiltrazioni d'acqua e condensa in adiacenza di alcuni serramenti esterni, quali quello della cucina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/04/2024
- Scadenza contratto: 31/03/2028
- Scadenza disdetta: 31/10/2027
- Rilascio: 31/03/2028

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 480,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1967 al 28/06/1982	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/1967	33762	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		PU Sede GENOVA (GE)	03/04/1967	5663		
Dal 28/06/1982 al 14/12/2017	**** Omissis ****	<b>FUSIONE - AS.98</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 19/07/2017 al 19/10/2018	**** Omissis ****	<b>RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			19/07/2017	116423		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		US Sede GENOVA (GE)	05/07/2018	1627	9990	
Dal 19/10/2018 al 05/01/2025	**** Omissis ****	<b>VOLTURA D'UFFICIO</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			19/10/2018	IST. 66139/21 C.C. 22517530		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 19/09/2024  
Reg. gen. 31254 - Reg. part. 24638  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

- PTCP: Assetto insediativo: Ambito del PTCP: 53 D - Zonizzazione dell'assetto insediativo: TU; Assetto Geomorfologico: MO-B
- PUC Assetto Urbanistico Area: AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale)
- Sottoposti a tutela paesaggistica ex D.Lgs.42/2004 art 136 lettera a) e b) - (L.778/1922; L1497/1939): Area tutelata e vincolata come Bellezza di insieme (area di notevole interesse pubblico)
- Non sottoposta a vincolo idrogeologico;
- CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA 3 (Aree di tipo misto: aree urbane con traffico locale/attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, limitata attività artigianale, assenza di attività industriale; aree rurali con impiego di macchine operatrici);
- FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA A
- Vincolo Aereoportuale;
- Piano di Bacino: POLCEVERA:
  - Da tavola 213150 Suscettività al dissesto media (Pg2) Art16,c,4 Art.16ter
  - Da Tavola di rischio Geologico: Rischio MEDIO (R2)
  - Dalla carta Geolitologica: presenza di as (Argilloscisti)
  - Tavola degli elementi a rischio: E3 (centri urbani, grandi insediamenti industriali e commerciali ,beni architettonici storici e artistici, principali infrastrutture viarie)
  - Zona di allerta (metereologica) DGR 163 /2017 Zona B (Bacini liguri marittimi di centro)
  - Classe sismica 3 (bassa pericolosità sismica)

## REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Non è stato rinvenuto alcun progetto edilizio presso l'Ufficio Visura dell'Edilizia Privata del Comune di Genova.

#### **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.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 2017, con cui tuttavia non è stato possibile trovare una corrispondenza con un'eventuale progetto depositato presso il Comune di Genova, in quanto non rinvenuto/inesistente.

L'impianto di riscaldamento non è funzionante/non presente,

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.433,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 751,99

L'importo medio è stato desunto dal riparto spese Condominiali consuntivo anno 2023 fornito dall'amministratore del Condominio.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Raffetto, edificio 3, interno 6, piano 3

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

**CONFINI**

- Nord: appartamento civ.n.1A di Vico A.Raffetto;
- Est: muri perimetrali su distacco;
- Sud: muri perimetrali su distacco;
- Ovest: muri perimetrali su distacco;
- sopra: appartamento int.8;
- sotto: appartamento int.4.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,25 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,83 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 0,66 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 16/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano 3
Dal 16/11/2006 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano 3
Dal 15/12/2006 al 04/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano 3
Dal 04/05/2018 al 04/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 383,47 Piano 3
Dal 04/05/2019 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 383,47 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	41	297	19	3	A4	5	4,5	54,00 mq	383,47 €	3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
46	126									

### Corrispondenza catastale

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

ASTE GIUDIZIARIE®  
PRECISAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

Per dichiarazione della direttrice del Ruolo Generale Civile, \_\_\_\_\_, risultano sussistere procedimenti pendenti:

"Eseguite le necessarie ricerche sul Ruolo Civile Contenzioso e sul Ruolo della Volontaria Giurisdizione di Codesto Tribunale, certifico che a nome di \_\_\_\_\_ risultano procedimenti pendenti di cui ai due allegati."

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### PATTI

La proprietà è di persona giuridica e non fisica e quindi non ricorrono condizioni di regime patrimoniale dei coniugi (comunione o separazione) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta stato di manutenzione abbastanza buono nell'ambito di finiture molto modeste. Invece le parti condominiali (facciate e vano scale) richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### PARTI COMUNI

Dalle dichiarazioni rese dall'amministratore protempore del Condominio non vi sono parti comuni se non il vano scale, le strutture portanti, i muri perimetrali e gli impianti ossia non vi sono locali di proprietà condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta siano stati sottoscritti atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi insiste in un fabbricato datato antecedentemente al secolo scorso ed è caratterizzato da struttura portante in muratura, di cui non si possono conoscere le tipologie fondazionali adottate, posto che la su detta tipologia costruttiva non presenta strutture fondazionali vere e proprie ma la prosecuzione della muratura in sottosuolo, che e non è possibile esplorare in assenza di carotaggi ed ispezioni invasive, stante l'assenza del progetto strutturale e l'invisibilità di tutto ciò che si trovi in sottosuolo.

Si sviluppa in quattro piani fuori terra oltre il piano terreno, presenta copertura a falde.

L'edificio è caratterizzato da facciate lisce, semplicemente intonacate e tinteggiate ed è posto in aderenza al civ.1A della medesima via.

Richiede interventi di manutenzione ordinaria.

L'accesso è posizionato direttamente sulla via ed avviene mediante portone in alluminio anodizzato, provvisto di specchiature in vetro ed impianto citofonico.

L'androne è caratterizzato da pavimento in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Le scale presentano gradini in marmo bianco, pianerottoli in piastrelle di cemento e di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera e corrimano in ferro.

E', inoltre, sprovvisto di ascensore.

Anche il vano scala richiede interventi di manutenzione ordinaria, presentandosi in pessime condizioni di manutenzione.

L'appartamento ha esposizione Sud. Est ed Ovest ed ha uno sviluppo razionale con ingresso /soggiorno, provvisto di angolo cottura e dal quale si accede da un lato ad una camera e da quello ad esso ortogonale al bagno, previo antibagno, ed ad un'altra camera.

Ha una distribuzione dei locali normale. serramenti esterni in persiane alla genovese in pvc e finestre in legno, mentre i serramenti interni sono costituiti da porta caposcala in legno e porte interne anch'esse in legno, alcune con specchiature in vetro.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche in tutti i vani, bagno ed antibagno inclusi. Le pareti sono intonacate e rivestite in perlinato a doghe su altezza quasi totale, fatto salvo il bagno che presenta pareti rivestite con piastrelle ceramiche e le pareti dell'angolo cottura tra i fuochi ed i pensili, mentre i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati .

Il bagno è dotato di doccia, tazza wc, bidet e lavabo, mentre le rubinetterie sono tutte con miscelatore.

L'impianto di riscaldamento presente è di tipo autonomo, con corpi scaldanti tipo radiatore, ma al momento è fuori uso perchè necessita della sostituzione della calderina.

Gli impianti presenti risultano comunque tutti sotto traccia.

Presenta uno stato di manutenzione abbastanza buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/06/2018
- Scadenza contratto: 06/06/2026
- Scadenza disdetta: 06/12/2025
- Rilascio: 06/06/2026

Canone mensile: € 430,00

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 19/12/1979 al 04/12/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			19/12/1979	29154		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
PU Sede GENOVA (GE)	02/01/1980	56				
Dal 04/12/2017 al 09/01/2018	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			04/12/2017			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		UTC Genova	18/06/2018	20994	15996	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
UU Sede GENOVA (GE)	15/05/2018	1137	9990			
Dal 09/01/2018 al 21/05/2018	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			09/01/2018			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	

Firmato Da: CABIGLIERA MARINA GIUSEPPINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60888ec97d8317bba7e5c566c485338



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede GENOVA (GE)	15/05/2018	1139	9990
Dal 21/05/2018 al 09/01/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2018	2348	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UTC Genova	11/06/2018	19905	15086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 19/09/2024  
Reg. gen. 31254 - Reg. part. 24638  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

- PTCB - AMBITO DEL PTCB: 53D Zonizzazione ASSETTO INSEDIATIVO: SU Zonizzazione ASSETTO GEOMORFOLOGICO: MO-B

- PUC - LIVELLO 3 - ASSETTO URBANISTICO: AC-US (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico)  
- PUC - LIVELLO 3 - Paesaggistico Puntuale: STRUTTURA URBANA QUALIFICATA; ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA ESTETICAMENTE RILEVANTE; AMBITO DEL PAESAGGIO URBANO STRUTTURATO CITTA MODERNA (zona 22 vedi cartina)

La soprastante Via Giacomo Buranello viene definito dal livello paesaggistico puntuale elementi lineari come asse urbano prospettico - la sottostante Via San Pier D'Arena come percorso storico

- PUC - LIVELLO 3 - Vincolo idraulico imposto dal piano di bacino - Area inondabile con diversi tempi di ritorno facente

- PUC - LIVELLO 3 - Zonizzazione geologica del territorio: Zona B con suscettività d'uso parzialmente condizionata capo alle zone urbanizzate sostanzialmente impermeabili (a forte contrasto di permeabilità)

- Classi sismiche: Classificazione sismica del territorio comunale EX DGR N216 del 17/03/2017): Classe 3 - bassa pericolosità

- PIANO DI ZONIZZAZIONE AUCUSTICA COMUNALE - INDIVIDUAZIONE DEI LIMITI ACUSTICI DI ZONA:

Classe 4 (Aree di intensa attività umana: aree urbane con intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, presenza di attività commerciali, artigianali e uffici, attività artigianali; aree vicino a strade di grande comunicazione e ferrovia; aree portuali)

- Ricade in FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA A (linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, Genova-Alessandria e Genova-Milano)

- PIANO DI BACINO: tavole di riferimento: N° TAV : 213150 E TAV.8

1)Carta di suscettività al dissesto: Classe di suscettività al dissesto Pg0 molto bassa (Art 16,c.4 - Art. 16ter)

2)Carta Fasce di Inondabilità: Fascia B\* (Aree storicamente inondate in tratti non indagati o con indagini insufficienti) (Art. 15, c. 4 bis delle norme di attuazione)

3)Da Carta del rischio Idraulico: Ri4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO

4)Da Carta del rischio geologico: LIEVE O TRASCURABILE R0

5)Dalla Carta dei principali vincoli territoriali: Area non sottoposta a vincolo idrogeologico

6)Dalla carta degli elementi a rischio: Zona E3 (Centri urbani, grandi insediamenti industriali e commerciali, beni architettonici, storici e artistici)

7)Dalla Carta delle aree inondabili e delle aree storicamente inondate: Area storicamente inondata DGR 594/2001 - Regione Liguria

8)Dalla carta geolitologica e geomorfologica: Depositi alluvionali ar terrazzati recenti

9)Dalla carta idrogeologica: zona pp (terreni permeabili per porosità) e terreno urbanizzato continuo impermeabile con substrato relativo

- VINCOLO AEROPORTUALE:

Coni e Conica - Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli - Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art.707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: superficie orizzontale interna - Quota Fasce: 47,72 m.s.l. Quota Massima: 47,72 m.s.l.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

### **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.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo progetto approvato di cui al Prot.1284/1988 e relativo alla separazione del bagno dalla cucina, realizzando un antibagno e sostituendo la cucina con un angolo cottura posto nel locale soggiorno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.987,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo medio è stato desunto dal riparto spese Condominiali consuntivo anno 2024 fornito dall'amministratore del Condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Dal momento in cui i beni pignorati sono due, ossia due appartamenti siti in aree cittadine differenti è indispensabile procedere alla formazione di due lotti, ciascuno dei quali è soggetto ad I.V.A., essendo il debitore esecutato persona giuridica e non fisica.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 5, piano 2  
L'edificio di cui trattasi sorge in un quartiere periferico della delegazione di Sampierdarena del Comune di Genova, sulla Via del Campasso in corrispondenza del tratto inferiore della stessa via ed accessibile dal tratto più a valle della parallela Via Fillak. Sebbene un pò defilata dalla su detta via, gode tuttavia di ottimi servizi pubblici, essendo anche abbastanza vicina alla stazione ferroviaria di Sampierdarena, di sufficienti parcheggi e di servizi di vicinato oltrechè di centri commerciali alimentari. E'un fabbricato risalente ai primi del '900 con struttura in muratura portante, posto in aderenza al civ.n.33 della stessa via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 239, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 239

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

Valore di stima del bene: € 30.900,00

- Criterio di stima

Si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si sono adottati due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.

Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.

Si precisa, inoltre, a questi fini che in generale i valori dell'OMI non sono più troppo rappresentativi del mercato rea-le, che ormai generalmente differisce significativamente da essi!

Tuttavia, nel caso in esame, la scrivente si è confrontata con i prezzi reali di vendita nel quartiere in epoca recentissima ed ha appurato che le quotazioni effettive del mercato differiscono in difetto da quelle indicate dall'OMI per il Comune di Genova - Sampierdarena in questa stessa zona.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), infatti, relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2024- Semestre 1) assegna valori per i fabbricati di tipo normale residenziale economico del quartiere variabili da €/mq 580,00 ad €/mq 860,00.

Le effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, rispondono con valori che si discostano, appunto, in difetto da quelli precedentemente citati.

Nel caso di cui trattasi si è tenuto conto oltre che della posizione, di un confronto qualitativo con gli altri fabbricati della zona, ma, anche, del fatto che l'u.i.u. necessita di interventi di manutenzione ordinaria, che incidono per una percentuale stimata del 30% - 35% circa del valore finito.

Pertanto sono stati adottati per l'immobile in esame:

- come prezzo al metro quadro (ristrutturato): €/mq 500,00
- come valore a vano €. 6.500,00

da cui:

- Stima

b.1.1.1) Stima in base ai vani

- vani alloggio: n° 5
- prezzo a vano €. 6.500,00
- 5 x €/vano €. 6.500,00 = €. 32.500,00



b.1.1.2) Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa La superficie lorda è pari a circa è pari a circa 89,67 mq

Applicando un prezzo unitario di 840,00, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq.65,00

€/mq 500,00

€/mq 500,00 x mq.65,00 = €. 32.500,00

b.1.1.3) Stima del bene – Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

Appartamento:

€. (32.500,00 + 32.500,00)/2=€. 32.500,00

Inoltre volendo tenere conto di una riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, si è ottenuto il seguente valore finale:

€. 32.500,00 x 0,95 = €. 30.875,00

che si arrotondano ad €. 30.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 5, piano 2	65,00 mq	475,38 €/mq	€ 30.900,00	100,00%	€ 30.900,00
Valore di stima:					€ 30.900,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Raffetto, edificio 3, interno 6, piano 3

L'immobile sorge in un quartiere attualmente degradato che si estende tra la Via Sampierdarena, lato mare, alla Via Buranello lato monte, via piuttosto trafficata che parallelamente alla più ampia superiore Via Cantore consente il raccordo tra levante e ponente ossia tra il centro di Genova e le delegazioni di ponente. Il quartiere risulta molto trafficato e dispone di ottimi servizi pubblici e commerciali al minuto oltreché di supermercati, ma presenta scarsa possibilità di parcheggio anche nella Via Sampierdarena, ove ampi spazi sono ad essi dedicati, stante l'alta densità abitativa della zona. L'area è datata, stante che, nello specifico del Vico Raffetto, la via è riconducibile già al '700, dal momento in cui nella carta del Vinzoni del 1757, prima del taglio effettuato dalla ferrovia, si recepisce già l'esistenza di un sentierocarrettiera, unico tragitto, dalla strada Centrale (via N.Daste) al mare, con a levante la villa Lercari ed a ponente della medesima stradina la proprietà del mag.co Giorgio Spinola. Nel 1850 circa la ferrovia



tranciò in due quel tragitto, pressoché a metà, rendendo la stradina asimmetrica. La via (Vico Raffetto) inizia da via San Pier d'Arena, con targa preceduta da un piccolo marmo con inciso «PROPRIETA' - ANGELO RAFFETTO» e con un sottopassaggio (dalla volta a vela, tutta di mattoni) inserito nel palazzo col civ. 19 che si apre in via san Pier d'Arena, arriva fino a via G.Buranello dove è chiusa al traffico veicolare da due paletti centrali. Costituisce la prosecuzione a mare di via A.Albini anche se la ferrovia e via Buranello hanno sfalsato la direttrice rendendola a baionetta. È una strada comunale pedonale, lunga m. 75,15 e larga m. 3,24, con marciapiedi; ha numerazione progressiva verso monte, a levante sino al civ.5 (sul cui portone, 22 nov.2004 è affisso un foglio scritto a mano, che dice esplicitamente «i clienti delle case di appuntamento che operano in questa via, sono vivamente pregati...») ed a ponente sino al civ.4. A sinistra, subito dopo il voltino, due abitazioni assai vecchie e dopo, le uscite di sicurezza del cinema Eldorado. È inoltre servita dagli acquedotti Nicolay e DeFerrari Galliera Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 126

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

Valore di stima del bene: € 23.000,00

- Criterio di stima

Si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si sono adottati due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro. Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.

Si precisa, inoltre, a questi fini che in generale i valori dell'OMI non sono più troppo rappresentativi del mercato rea-le, che ormai generalmente differisce significativamente da essi!

Tuttavia, nel caso in esame, la scrivente si è confrontata con i prezzi reali di vendita nel quartiere in epoca recentissima ed ha appurato che le quotazioni effettive del mercato si discostano in difetto da quelle indicate dall'OMI per il Comune di Genova - Sampierdarena in questa stessa zona.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), infatti, relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2024- Semestre 1) assegna valori per i fabbricati di tipo normale residenziale economico del quartiere variabili da €/mq 510,00 ad €/mq 760,00.

Le effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, rispondono con valori che si differiscono in difetto da quelli precedentemente citati.

Nel caso di cui trattasi si è tenuto conto oltre che della posizione, di un confronto qualitativo con gli altri fabbricati della zona, ma, anche, del fatto che l'u.i.u. richiede interventi di sostituzione dell'impianto termico ed il fabbricato necessita di interventi condominiali di manutenzione ordinaria, che incidono anch'essi sul valore finito.

Pertanto sono stati adottati per l'immobile in esame:

- come prezzo al metro quadro (ristrutturato): €/mq 450,00

- come valore a vano €. 5.400,00

da cui:

- Stima

b.1.1.1) Stima in base ai vani

- vani alloggio: n° 4,5

- prezzo a vano €. 5.400,00

- 4,5 x €/vano €. 5.400,00 = €. 24.300,00

b.1.1.2) Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa La superficie lorda è pari a circa è pari a circa 54,00 mq  
Applicando un prezzo unitario di 580,00, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq.54,00

€/mq 450,00

€/mq 450,00 x mq.54,00 = €. 24.300,00

b.1.1.3) Stima del bene - Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

Appartamento:

€. (24.300,00 + 24.300,00)/2=€. 24.300,00

Inoltre volendo tenere conto di una riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, si è ottenuto il seguente valore finale:

€. 24.300,00 x 0,95 = €. 23.085,00

che si arrotondano ad €. 23.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Vico Raffetto, edificio 3, interno 6, piano 3	54,00 mq	425,93 €/mq	€ 23.000,00	100,00%	€ 23.000,00
				Valore di stima:	€ 23.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna particolarità da segnalare per quanto potuto verificare

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



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cabigliera Marina Giuseppina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 2 Google maps - Cartografia (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria (Aggiornamento al 30/11/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche catastali (Aggiornamento al 30/11/2024)
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio Vico A.Raffetto, 3 (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione ipocatastale (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Amministrazione condominio (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Ruolo Tribunale Procedimenti pendenti (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - VAX (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 17/01/2025)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 5, piano 2  
L'edificio di cui trattasi sorge in un quartiere periferico della delegazione di Sampierdarena del Comune di Genova, sulla Via del Campasso in corrispondenza del tratto inferiore della stessa via ed accessibile dal tratto più a valle della parallela Via Fillak. Sebbene un pò defilata dalla su detta via, gode tuttavia di ottimi servizi pubblici, essendo anche abbastanza vicina alla stazione ferroviaria di Sampierdarena, di sufficienti parcheggi e di servizi di vicinato oltrechè di centri commerciali alimentari. E' un fabbricato risalente ai primi del '900 con struttura in muratura portante, posto in aderenza al civ.n.33 della stessa via.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 239, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 239  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - PTCP: Assetto insediativo: Ambito del PTCP: 53 D - Zonizzazione dell'assetto insediativo: TU; Assetto Geomorfologico: MO-B - PUC Assetto Urbanistico Area: AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) - Sottoposti a tutela paesaggistica ex D.Lgs.42/2004 art 136 lettera a) e b) - (L.778/1922; L1497/1939): Area tutelata e vincolata come Bellezza di insieme (area di notevole interesse pubblico) - Non sottoposta a vincolo idrogeologico; - CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA 3 (Aree di tipo misto: aree urbane con traffico locale/attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, limitata attività artigianale, assenza di attività industriale; aree rurali con impiego di macchine operatrici); - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA A - Vincolo Aereoportuale; - Piano di Bacino: POLCEVERA: - Da tavola 213150 Suscettività al dissesto media (Pg2) Art16,c,4 Art.16ter - Da Tavola di rischio Geologico: Rischio MEDIO (R2) - Dalla carta Geolitologica: presenza di as (Argilloscisti) - Tavola degli elementi a rischio: E3 (centri urbani, grandi insediamenti industriali e commerciali ,beni architettonici storici e artistici, principali infrastrutture varie) - Zona di allerta (metereologica) DGR 163 /2017 Zona B (Bacini liguri marittimi di centro) - Classe sismica 3 (bassa pericolosità sismica)

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Raffetto, edificio 3, interno 6, piano 3  
L'immobile sorge in un quartiere attualmente degradato che si estende tra la Via Sampierdarena, lato mare, alla Via Buranello lato monte, via piuttosto trafficata che parallelamente alla più ampia superiore Via Cantore consente il raccordo tra levante e ponente ossia tra il centro di Genova e le delegazioni di ponente. Il quartiere risulta molto trafficato e dispone di ottimi servizi pubblici e commerciali al minuto oltrechè di supermercati, ma presenta scarsa possibilità di parcheggio anche nella Via Sampierdarena, ove ampi spazi sono ad essi dedicati, stante l'alta densità abitativa della zona. L'area è datata, stante che, nello specifico del Vico Raffetto, la via è riconducibile già al '700, dal momento in cui nella carta del Vinzoni del 1757, prima del taglio effettuato dalla ferrovia, si recepisce già l'esistenza di un sentiero-carrettiera, unico tragitto, dalla strada Centrale (via N.Daste) al mare, con a levante la villa Lercari ed a ponente della medesima stradina la proprietà del mag.co Giorgio Spinola. Nel 1850 circa la ferrovia tranciò in due quel tragitto, pressoché a metà, rendendo la stradina asimmetrica. La via (Vico Raffetto) inizia da via San Pier d'Arena, con targa preceduta da un piccolo marmo con inciso «PROPRIETA' - ANGELO RAFFETTO» e con un sottopassaggio (dalla volta a vela, tutta di mattoni) inserito nel palazzo col civ. 19 che si apre in via san Pier d'Arena, arriva fino a via G.Buranello dove è chiusa al traffico veicolare da due paletti centrali. Costituisce la prosecuzione a mare di via A.Albini anche se la ferrovia e via Buranello hanno sfalsato la direttrice rendendola a baionetta. È una strada comunale pedonale, lunga m. 75,15 e larga m. 3,24, con marciapiedi; ha numerazione progressiva verso monte, a levante



sino al civ.5 (sul cui portone, 22 nov.2004 è affisso un foglio scritto a mano, che dice esplicitamente «i clienti delle case di appuntamento che operano in questa via, sono vivamente pregati...») ed a ponente sino al civ.4. A sinistra, subito dopo il voltino, due abitazioni assai vecchie e dopo, le uscite di sicurezza del cinema Eldorado. È inoltre servita dagli acquedotti Nicolay e DeFerrari Galliera Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 126

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - PTCP - AMBITO DEL PTCP: 53D Zonizzazione ASSETTO INSEDIATIVO: SU Zonizzazione ASSETTO GEOMORFOLOGICO: MO-B - PUC - LIVELLO 3 - ASSETTO URBANISTICO: AC-US (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico) - PUC - LIVELLO 3 - Paesaggistico Puntuale: STRUTTURA URBANA QUALIFICATA; ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA ESTETICAMENTE RILEVANTE; AMBITO DEL PAESAGGIO URBANO STRUTTURATO CITTA MODERNA (zona 22 vedi cartina) La soprastante Via Giacomo Buranello viene definito dal livello paesaggistico puntuale elementi lineari come asse urbano prospettico - la sottostante Via San Pier D'Arena come percorso storico - PUC - LIVELLO 3 - Vincolo idraulico imposto dal piano di bacino - Area inondabile con diversi tempi di ritorno facente - PUC - LIVELLO 3 - Zonizzazione geologica del territorio: Zona B con suscettività d'uso parzialmente condizionata capo alle zone urbanizzate sostanzialmente impermeabili (a forte contrasto di permeabilità) - Classi sismiche: Classificazione sismica del territorio comunale EX DGR N216 del 17/03/2017): Classe 3 - bassa pericolosità - PIANO DI ZONIZZAZIONE AUCUSTICA COMUNALE - INDIVIDUAZIONE DEI LIMITI ACUSTICI DI ZONA: Classe 4 (Aree di intensa attività umana: aree urbane con intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, presenza di attività commerciali, artigianali e uffici, attività artigianali; aree vicino a strade di grande comunicazione e ferrovia; aree portuali) - Ricade in FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA A (linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, Genova-Alessandria e Genova-Milano) - PIANO DI BACINO: tavole di riferimento: N° TAV : 213150 E TAV.8 1)Carta di suscettività al dissesto: Classe di suscettività al dissesto Pg0 molto bassa (Art 16,c.4 - Art. 16ter) 2)Carta Fasce di Inondabilità: Fascia B\* (Aree storicamente inondate in tratti non indagati o con indagini insufficienti) (Art. 15, c. 4 bis delle norme di attuazione) 3)Da Carta del rischio Idraulico: Ri4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO 4)Da Carta del rischio geologico: LIEVE O TRASCURABILE R0 5)Dalla Carta dei principali vincoli territoriali: Area non sottoposta a vincolo idrogeologico 6)Dalla carta degli elementi a rischio: Zona E3 (Centri urbani, grandi insediamenti industriali e commerciali, beni architettonici, storici e artistici) 7)Dalla Carta delle aree inondabili e delle aree storicamente inondate: Area storicamente inondata DGR 594/2001 - Regione Liguria 8)Dalla carta geolitologica e geomorfologica: Depositi alluvionali ar terrazzati recenti 9)Dalla carta idrogeologica: zona pp (terreni permeabili per porosità) e terreno urbanizzato continuo impermeabile con substrato relativo - VINCOLO AEROPORTUALE: Coni e Conica - Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli - Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art.707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: superficie orizzontale interna - Quota Fasce: 47,72 m.s.l. Quota Massima: 47,72 m.s.l.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 38, Part. 239, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 38, Part. 239	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile richiede interventi di manutenzione ordinaria: sono presenti infiltrazioni d'acqua e fenomeni di condensa in corrispondenza delle spalline e dei telai fissi dei serramenti esterni, non possiede impianti di riscaldamento funzionanti, ecc. Altresì anche le parti condominiali (facciate e vano scale) richiedono interventi di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio di cui trattasi sorge in un quartiere periferico della delegazione di Sampierdarena del Comune di Genova, sulla Via del Campasso in corrispondenza del tratto inferiore della stessa via ed accessibile dal tratto più a valle della parallela Via Fillak. Sebbene un pò defilata dalla su detta via, gode tuttavia di ottimi servizi pubblici, essendo anche abbastanza vicina alla stazione ferroviaria di Sampierdarena, di sufficienti parcheggi e di servizi di vicinato oltrechè di centri commerciali alimentari. E' un fabbricato risalente ai primi del '900 con struttura in muratura portante, posto in aderenza al civ.n.33 della stessa via.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Vico Raffetto, edificio 3, interno 6, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 41, Part. 297, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 46, Part. 126	<b>Superficie</b>	54,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta stato di manutenzione abbastanza buono nell'ambito di finiture molto modeste. Invece le parti condominiali (facciate e vano scale) richiedono interventi di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile sorge in un quartiere attualmente degradato che si estende tra la Via Sampierdarena, lato mare, alla Via Buranello lato monte, via piuttosto trafficata che parallelamente alla più ampia superiore Via Cantore consente il raccordo tra levante e ponente ossia tra il centro di Genova e le delegazioni di ponente. Il quartiere risulta molto trafficato e dispone di ottimi servizi pubblici e commerciali al minuto oltrechè di supermercati, ma presenta scarsa possibilità di parcheggio anche nella Via Sampierdarena, ove ampi spazi		



	<p>sono ad essi dedicati, stante l'alta densità abitativa della zona. L'area è datata, stante che, nello specifico del Vico Raffetto, la via è riconducibile già al '700, dal momento in cui nella carta del Vinzoni del 1757, prima del taglio effettuato dalla ferrovia, si recepisce già l'esistenza di un sentiero-carrettiera, unico tragitto, dalla strada Centrale (via N.Daste) al mare, con a levante la villa Lercari ed a ponente della medesima stradina la proprietà del mag.co Giorgio Spinola. Nel 1850 circa la ferrovia tranciò in due quel tragitto, pressoché a metà, rendendo la stradina asimmetrica. La via (Vico Raffetto) inizia da via San Pier d'Arena, con targa preceduta da un piccolo marmo con inciso «PROPRIETA' - ANGELO RAFFETTO» e con un sottopassaggio (dalla volta a vela, tutta di mattoni) inserito nel palazzo col civ. 19 che si apre in via san Pier d'Arena, arriva fino a via G.Buranello dove è chiusa al traffico veicolare da due paletti centrali. Costituisce la prosecuzione a mare di via A.Albini anche se la ferrovia e via Buranello hanno sfalsato la direttrice rendendola a baionetta. È una strada comunale pedonale, lunga m. 75,15 e larga m. 3,24, con marciapiedi; ha numerazione progressiva verso monte, a levante sino al civ.5 (sul cui portone, 22 nov.2004 è affisso un foglio scritto a mano, che dice esplicitamente «i clienti delle case di appuntamento che operano in questa via, sono vivamente pregati...») ed a ponente sino al civ.4. A sinistra, subito dopo il voltino, due abitazioni assai vecchie e dopo, le uscite di sicurezza del cinema Eldorado. È inoltre servita dagli acquedotti Nicolay e DeFerrari Galliera</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile</p>



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEL CAMPASSO, EDIFICIO 31,  
INTERNO 5, PIANO 2

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 19/09/2024  
Reg. gen. 31254 - Reg. part. 24638  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VICO RAFFETTO, EDIFICIO 3, INTERNO 6,  
PIANO 3

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 19/09/2024  
Reg. gen. 31254 - Reg. part. 24638  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

