
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Struppa 89, piano T	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	13
Titolarità	13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	14
Confini.....	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	14
Consistenza.....	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	14

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	16
Dati Catastali.....	16
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	17
Patti.....	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	22

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	23
Normativa urbanistica	23
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2.....	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 232/2023 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.074,40	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 117.763,75	35

INCARICO

All'udienza del 29/08/2023, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Serra, 4 int.6 - 16122 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Struppa 89, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 44.44949045682742; Long. 9.017172344929927)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2 (Coord. Geografiche: Lat. 44.47323918850974; Long. 9.118068546016607)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STRUPPA 89, PIANO T

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra di cui uno seminterrato, contraddistinto dal civ. 89 di Via Struppa, nel comune di Genova (GE), quartiere di Struppa, nell'alta Valbisagno .

La zona in cui si trova l'edificio è periferica ed è caratterizzata dalla presenza di insediamenti a prevalente carattere residenziale.

L'immobile è accessibile da Via Struppa, strada pubblica, attraverso un breve percorso pedonale su area condominiale. Nelle immediate vicinanze sono presenti il centro polisportivo Alta Valbisagno, qualche attività commerciale di servizio al quartiere e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico.

Il cespite si sviluppa su un unico livello, è composto da tre vani con un servizio igienico disimpegnato ed un terrazzo sul lato esposto a sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un fabbricato indipendente ad disposto su tre livelli contraddistinto dal civ. 59 A di Via Scoffera, nel comune di Davagna (GE), con annesso un appezzamento di terreno ad uso giardino.

La zona in cui si trova l'immobile è periferica, di tipo collinare, isolata, accessibile tramite percorso carrabile sterrato.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi, né attività commerciali. I mezzi di trasporto pubblico transitano sulla strada Provinciale 62 che dista circa un chilometro dall'immobile oggetto di pignoramento. L'immobile dista circa 1,5 km dalla località Scoffera e circa 6 km dal comune di Davagna.

Il cespite oggetto di valutazione, ad uso residenziale, si sviluppa su due livelli, piano primo e piano sottotetto, il piano terra è ad uso magazzino/locale di deposito. All'abitazione si accede tramite scala esterna in muratura, al piano primo si trovano un ampio soggiorno, un'ampia cucina ed un ampio servizio igienico; tramite scala interna in legno si accede al piano sottotetto dove si trovano tre camere ed un secondo servizio igienico. E' annesso all'abitazione un terreno di pertinenza censito come ente urbano pari a circa 1.600 mq di superficie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Il piano terra, ad uso magazzino/locale di deposito, è composto da due vani ad uso magazzino con accesso esterno indipendente, da un ampio vano utilizzato come taverna con retrostante locale di deposito e servizio igienico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Struppa 89, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina:

nord: terrazzo condominiale, passaggio condominiale, altra unità immobiliare;

est: altra unità immobiliare, distacco;

sud: terrazzo di proprietà

ovest: distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	89,66 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	0,00 m	T
Terrazza	38,00 mq	38,00 mq	0,15	5,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				119,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1978 al 21/12/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STR, Fg. 35, Part. 428, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C3 Cl.3, Cons. 91 Piano T
Dal 21/12/1979 al 22/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STR, Fg. 35, Part. 428, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C3 Cl.3, Cons. 91

		Piano T
Dal 22/01/2003 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STR, Fg. 35, Part. 428, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C3 Cl.3, Cons. 91 Piano T
Dal 27/11/2003 al 20/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STR, Fg. 35, Part. 428, Sub. 16, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 93
Dal 20/01/2005 al 26/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STR, Fg. 35, Part. 428 Categoria C2 Cl.5, Cons. 98 Superficie catastale 110 mq Rendita € 485,88 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STR	35	428	16	5	C2	5	98	110 mq	485,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata una difformità in merito alla nicchia rappresentata sulla parete esterna che affaccia sul terrazzo che non è mai stata realizzata. Si può regolarizzare tramite presentazione di pratica edilizia con contestuale variazione catastale.

Nell'angolo esterno esposto a sud tra i due corpi di fabbrica è presente un volume non autorizzato per il quale è necessaria la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, sia le facciate sia l'interno dell'immobile necessitano d'intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non c'è amministratore di condominio per il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima.

Un passaggio condominiale consente l'accesso al civ. 89.

Sull'atto di provenienza dell'immobile a rogito del Notaio Alessandra Coscia, all'art. secondo viene menzionato il Regolamento di Condominio "che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare".

**** Omissis ****, debitrice esecutata, riferisce di non possedere il Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, est, sud e d ovest

Altezza interna utile: circa 3,28 m

Strutture verticali portanti: in muratura

Solai: presumibilmente in legno e in ferro e volterrane nella parte esposta a levante

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: cementine, graniglia e piastrelle di gres nel servizio igienico

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno e alluminio

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non esistono certificati di conformità degli impianti, gli stessi risultano obsoleti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/12/1979 al	**** Omissis ****	Compravendita

22/01/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casanova			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2003 al 21/01/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione - riunione usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandra Coscia	20/01/2005	19105	3680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di GENOVA - Territorio	21/05/2005	2597	1625
		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 risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 21/01/2005
Reg. gen. 2598 - Reg. part. 507
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 24/02/2007
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
Importo: € 42.004,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 17/01/2011
Reg. gen. **** - Reg. part. ***
Importo: € 467.171,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 17/05/2017
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
Importo: € 539.521,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 26/05/2023
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
favore di **** Omissis **** Contro
**** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, del PUC di Genova (aggiornamento ottobre 2019); non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ricade in fascia di inondabilità C, suscettività al dissesto molto bassa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate sul portale del comune di Genova risultano le seguenti pratiche edilizie presentate inerenti l'immobile oggetto di pignoramento:

- pratica n. 5914 del 13/10/2003 a firma del Geom. Artosi Alessio;
- pratica n. 2681 del 03/05/2007 a firma del Geom. Fabio Baldini;
- pratica n. 7612 del 18/12/2007 a firma del Geom. Fabio Baldini;

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso il comune di Genova non risulta presente negli archivi comunali la pratica n. 2681/2007.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Genova corrisponde alla pratica n. 7612 del 18/12/2007 che si allega alla perizia di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione risultano le seguenti difformità:

- La nicchia rappresentata a progetto sulla facciata esposta a sud non è mai stata realizzata. E' possibile regolarizzare tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per "Restauro e risanamento conservativo leggero" che trova riscontro con la fattispecie al punto n.4 nella tabella ordinata per procedimenti, ovvero: "l'eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario"

- Sul terrazzo, nell'angolo tra i due corpi di fabbrica, si trova un piccolo vano non indicato sulla planimetria. Tale volume, non autorizzato, non rispetta le distanze necessarie dalla finestra adiacente e risulta quindi non sanabile, sarà necessaria la rimozione del manufatto stesso con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

L'immobile confina su tutti i lati con terreno di proprietà.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Il piano seminterrato confina a nord con area di proprietà, ad est e a sud con intercapedine, ad ovesto con area di proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	0,00 m	
Sottotetto	31,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	
Giardino	1600,00 mq	1600,00 mq	0,10	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				313,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				313,00 mq		

Si precisa che l'immobile non è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Davagna ed il piano sottotetto non è legittimo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	89,00 mq	98,70 mq	1	98,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				98,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 232 Categoria A7
Dal 29/03/2005 al 12/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 232, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10,5
Dal 12/03/2015 al 26/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 726, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10,5 Superficie catastale 133 mq Rendita € 1.057,45

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

In data 04/07/2016 per variazione della toponomastica l'indirizzo dell'immobile è diventato Via Scoffera 49A. Presso il comune di Davagna risulta il civ. 59A.

Si segnala che sulla visura storica gli intestatari antecedenti l'atto di trasferimento del 2005 risultano i Sigg.**** Omissis **** e non corrispondono a quanto riportato sulla relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano che riporta quanto segue:

" A ***** , l'intera proprietà in regime di separazione dei beni degli originari immobili Davagna Fg 22, Part. 232 sub 2, Part. 232 sub 3, è pervenuta per atto di trasferimento immobili del 29/03/2005 n. Rep. 304 Tribunale di Genova trascritto il 14/04/2005 nn. 17798/10690 da potere di ***** nato il 04/08/1956 a ***** (**) C.F. *****.

A ***** ***** l'intera proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per atto di compravendita del 07/11/1990 n. Rep. 48902 a Notaio Monaco Filomena sede Genova trascritto il 27/11/1990 nn. 27102/18026 da potere di ***** ***** nato ad Amelia il **/**/****, ***** ***** nata a Genova il **/**/****."

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 232 Categoria C2
Dal 29/03/2005 al 12/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 232, Sub. 3 Categoria C2
Dal 12/03/2015 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 726, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 52 Rendita € 9.937,00 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	726	2		A7	1	10,5	133 mq	1057,45 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali. E' necessario effettuare una pratica edilizia in sanatoria contestualmente alla variazione catastale.

Si segnala che dalla documentazione reperita presso del Comune di Davagna il civico dell'immobile risulta essere il n. 59A.

Si segnala altresì che sulla visura storica gli intestatari antecedenti il trasferimento del 2005 (**** Omissis ****) non corrispondono a **** Omissis ****, indicato sulla relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano e sull'atto di trasferimento dell'immobile Rep.304 del 29/03/2005

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	726	3		C2	1	52		99,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali. E' necessario effettuare una pratica edilizia in sanatoria contestualmente alla variazione catastale.

Si segnala che dalla documentazione reperita presso del Comune di Davagna il civico dell'immobile risulta essere il n. 59A.

Si segnala altresì che sulla visura storica gli intestatari antecedenti il trasferimento del 2005 (**** Omissis ****) non corrispondono a **** Omissis ****, indicato sulla relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano e sull'atto di trasferimento dell'immobile Rep.304 del 29/03/2005

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Si precisa che ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma secondo ultima parte, del D.P.R. 380/2001, non è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica all'atto di trasferimento dell'immobile in quanto il terreno costituisce pertinenza dell'unità immobiliare con superficie inferiore ai 5.000 mq.

PATTI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

L'immobile risulta in condizioni di manutenzione discreta.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

L'immobile non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

L'immobile non è inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: Nord, Est, Sud, Ovest

Altezza interna utile: circa 2,80 al piano primo

Strutture verticali: presumibilmente in cemento armato

Solai: non rilevabili, presumibilmente in laterocemento.

Copertura: struttura portante presumibilmente in legno.
Manto di copertura: a doppia falda con tegole.
Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: in grès porcellanato al piano primo ed al piano sottotetto
Infissi esterni ed interni: in legno
Scale: esterne in muratura, interna in legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non sono presenti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico. E' stata installata una nuova caldaia nel 2018, il bollino è stato rilasciato in data 29/12/2021 ed è valido per 4 anni. L'ultimo intervento di manutenzione è stato effettuato dalla ditta manutentrice in data 27/01/2023. Nel 2015 è stato realizzato un impianto fotovoltaico in copertura per la produzione di energia elettrica con P.E. n. 53/2014 e Autorizzazione Paesaggistica n. 02/2014.
Terreno esclusivo: ente urbano ad uso giardino

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Fondazioni: non rilevabili
Esposizione: Nord, Ovest
Altezza interna utile: circa 2,30
Strutture verticali: presumibilmente in cemento armato
Solai: non rilevabili, presumibilmente in laterocemento.
Copertura: struttura portante presumibilmente in legno.
Manto di copertura: a doppia falda con tegole.
Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: in cemento ed in legno
Infissi esterni ed interni: in legno
Scale: esterne in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non sono presenti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico.
Terreno esclusivo: ente urbano ad uso giardino

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, debitrice esecutata e dal marito **** Omissis ****.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, debitrice esecutata e dal marito **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1990 al 29/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Monaco Filomena	07/11/1990	48902	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/03/2005	**** Omissis ****	Atto di trasferimento	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
G.E. Giovanna Dominici	29/03/2005			304	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

Non risultano altri atti successivi al pignoramento.

In allegato l'atto di trasferimento dell'immobile.

Si segnala che sulla visura storica gli intestatari antecedenti l'atto di trasferimento del 2005 risultano i Sigg.****

Omissis ****, non corrispondono a quanto riportato sulla relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano che riporta quanto segue:

"***** *****, l'intera proprietà in regime di separazione dei beni degli originari immobili Davagna Fg 22, Part. 232 sub 2, Part. 232 sub 3, è pervenuta per atto di trasferimento immobili del **/**/**** n. Rep. *** Tribunale di Genova trascritto il **/**/**** nn. *****/***** da potere di ***** ***** nato il **/**/****a ***** (**) C.F. *****.

A ***** ***** l'intera proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per atto di compravendita del **/**** n. Rep. **** Notaio Monaco Filomena sede Genova trascritto il **/**/**** nn. *****/***** da potere di *****M ***** nato ad Amelia il **/**/****, ***** ***** nata a Genova il **/**/****"

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1990 al 29/03/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Monaco Filomena	07/11/1990	48902	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/03/2005	**** Omissis ****	Atto di trasferimento	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Genova	29/03/2005			304	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

Non risultano altri atti successivi al pignoramento.

In allegato l'atto di trasferimento dell'immobile.

Si segnala che sulla visura storica gli intestatari antecedenti l'atto di trasferimento del 2005 risultano i Sigg.**** Omissis ****, non corrispondono a quanto riportato sulla relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano che riporta quanto segue:

" A *****, l'intera proprietà in regime di separazione dei beni degli originari immobili Davagna Fg 22, Part. 232 sub 2, Part. 232 sub 3, è pervenuta per atto di trasferimento immobili del 29/03/2005 n. Rep. *** ***** trascritto il 14/04/2005 nn. *****/***** da potere di ***** nato il ** / ** / **** a ***** (**) C.F. *****.

A ***** e l'intera proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per atto di compravendita del 07/11/1990 n. Rep. 48902 a Notaio Monaco Filomena sede Genova trascritto il 27/11/1990 nn. 27102/18026 da potere di ***** nato ad Amelia il **/**/****, ***** nata a Genova il **/**/****."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/04/2005
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 24/02/2007
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
Importo: € 42.004,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 17/01/2011
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
Importo: € 467.171,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 17/05/2017
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
Importo: € 539.521,46

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

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 26/05/2023
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
favore di **** Omissis **** Contro
**** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**
Iscritto a Genova il 05/07/2005
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
Restrizione di beni
Iscritto a Genova il 05/07/2005
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di beni**
Trascritto a Genova il 05/07/2005
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

Sull'immobile gravano le stesse formalità del bene n. 2

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

L'immobile ricade all'interno del PUC del Comune di Davagna in zona AB - aree boscate, disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A..

L'area ricade inoltre in zona con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2001 ed è sottoposta a vincolo idrogeologico.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

L'immobile ricade all'interno del PUC del Comune di Davagna in zona AB - aree boscate, disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A..

L'area ricade inoltre in zona con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2001 ed è sottoposta a vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione dell'immobile, P.E. 393/1963, è stata autorizzata dal Comune di Davagna con Provv. n. 1339 del 13/02/1964.

L'immobile è stato dichiarato abitabile con Provv. n. 2028 del 28/08/1970.

In data 24/04/2007 veniva depositata presso il Comune di Davagna una DIA (denuncia di Inizio attività) a firma del Geom. **** Omissis **** per il rifacimento del manto di copertura dell'immobile.

In data 25/02/2015 **** Omissis ****, debitrice esecutata, depositava Comunicazione di inizio lavori a firma dell'Arch. R. Avallato per la realizzazione d'impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato, P.E. 53/2014, Prot. n. 842/2015 con Autorizzazione Paesaggistica n. 02/2014 rilasciata dal Comune di Davagna a firma dell'Arch. **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile non risulta conforme al titolo edilizio rilasciato dal comune di Davagna (Pratica Edilizia n. 393/1963) autorizzato con Provv. n. 1339 del 13/02/1964 rilasciato dallo stesso Comune.

Le difformità riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, la sopraelevazione della copertura per la realizzazione del piano sottotetto non previsto a progetto, apertura di un varco sul solaio sottotetto per la realizzazione di scala interna. Diverse anche le bucatore presenti sulle facciate.

Sono state inoltre realizzate tre tettoie non autorizzate, una molto ampia sul lato esposto ad ovest, una sul prospetto nord e l'altra sul lato esposto a sud in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione.

Il progetto autorizzato è relativo all'intero immobile, dall'incontro avvenuto in data 27/10/2023 con i tecnici

del Comune di Davagna è emerso che l'immobile, con titolo edilizio rilasciato prima del 01/09/1967, risulta sanabile secondo quanto previsto dall'art. 48, comma 3, della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Ove le opere in difformità concretino aumento della superficie della costruzione oltre la soglia di 20 metri quadrati la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune, su richiesta dell'interessato, tra un minimo di € 15.492,00 ed un massimo di € 46.476,00, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata.

Risulta essere presente inoltre una fossa settica (IMHOFF) per la quale è necessaria l'autorizzazione allo scarico in fossa biologica da rinnovare ogni quattro anni.

Le tettoie andranno invece demolite in quanto non riconducibili ad un'eventuale costruzione avvenuta prima del 01/09/1967.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

La costruzione dell'immobile, P.E. 393/1963, è stata autorizzata dal Comune di Davagna con Provv. n. 1339 del 13/02/1964.

L'immobile è stato dichiarato abitabile con Provv. n. 2028 del 28/08/1970.

Le difformità riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aumento di superficie e la diversa altezza di piano.

Il progetto autorizzato è relativo all'intero immobile, dall'incontro avvenuto in data 27/10/2023 con i tecnici del Comune di Davagna è emerso che l'immobile, con titolo edilizio rilasciato prima del 01/09/1967, risulta sanabile secondo quanto previsto dall'art. 48, comma 3, della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Ove le opere in difformità concretino aumento della superficie della costruzione oltre la soglia di 20 metri quadrati la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune, su richiesta dell'interessato, tra un minimo di € 15.492,00 ed un massimo di € 46.476,00, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata. Risulta essere presente inoltre una fossa settica (IMHOFF) per la quale è necessaria l'autorizzazione allo scarico in fossa biologica da rinnovare ogni quattro anni.

Le tettoie andranno invece demolite in quanto non riconducibili ad un'eventuale costruzione avvenuta prima del 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A DAVAGNA (GE) - VIA SCOFFERA 59 A, PIANO 1-2

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

L'immobile non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SCOFFERA 49, PIANO T

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

L'immobile non è inserito in contesto condominiale.

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Struppa 89, piano T
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra di cui uno seminterrato, contraddistinto dal civ. 89 di Via Struppa, nel comune di Genova (GE), quartiere di Struppa, nell'alta Valbisagno . La zona in cui si trova l'edificio è periferica ed è caratterizzata dalla presenza di insediamenti a prevalente carattere residenziale. L'immobile è accessibile da Via Struppa, strada pubblica, attraverso un breve percorso pedonale su area condominiale. Nelle immediate vicinanze sono presenti il centro polisportivo Alta Valbisagno, qualche attività commerciale di servizio al quartiere e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico. Il cespite si sviluppa su un unico livello, è composto da tre vani con un servizio igienico disimpegnato ed un terrazzo sul lato esposto a sud.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 428, Sub. 16, Zc. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.820,00
In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 600,00 €/mq.
Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:
€ 600/mq x 119,70 mq = € 71.820,00 € (settantunomilaottocentoventi/00 euro)

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e l'ultimo titolo edilizio si evidenziano lievi difformità regolarizzabili mediante la rimozione del manufatto presente sul terrazzo con conseguente ripristino dello stato dei luoghi e mediante presentazione di CILA in sanatoria per "Restauro e risanamento conservativo leggero" e variazione catastale .

Si prevede un costo che ammonta a circa 2.500,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - Via Struppa 89, piano T	119,70 mq	600,00 €/mq	€ 71.820,00	100,00%	€ 71.820,00
				Valore di stima:	€ 71.820,00

Valore di stima: € 71.820,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € 66.074,40

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%;

ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per la sanatoria delle difformità riscontrate gli oneri professionali ammontano a circa 2.500,00 € esclusi i diritti di segreteria/oneri d'istruttoria, imposte di bollo.

Si riporta una correzione pari al 3% del valore stimato dell'immobile.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale in quanto lo stato di manutenzione è stato preso in considerazione in fase di scelta dei comparabili.

STATO DI POSSESSO

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso, l'immobile risulta libero.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico indicano un valore per la zona in esame che va da 660,00€ a 970,00 €.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche

sono state desunte da informazioni acquisite dagli intermediatori immobiliari della zona ed acquisite dai portali immobiliari.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del fabbricato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un fabbricato indipendente ad disposto su tre livelli contraddistinto dal civ. 59 A di Via Scoffera, nel comune di Davagna (GE), con annesso un appezzamento di terreno ad uso giardino. La zona in cui si trova l'immobile è periferica, di tipo collinare, isolata, accessibile tramite percorso carrabile sterrato. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi, né attività commerciali. I mezzi di trasporto pubblico transitano sulla strada Provinciale 62 che dista circa un chilometro dall'immobile oggetto di pignoramento. L'immobile dista circa 1,5 km dalla località Scoffera e circa 6 km dal comune di Davagna. Il cespite oggetto di valutazione, ad uso residenziale, si sviluppa su due livelli, piano primo e piano sottotetto, il piano terra è ad uso magazzino/locale di deposito. All'abitazione si accede tramite scala esterna in muratura, al piano primo si trovano un ampio soggiorno, un'ampia cucina ed un ampio servizio igienico; tramite scala interna in legno si accede al piano sottotetto dove si trovano tre camere ed un secondo servizio igienico. E' annesso all'abitazione un terreno di pertinenza censito come ente urbano pari a circa 1.600 mq di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 726, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 156.500,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 500,00 €/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

€ 500/mq x 313 mq = € 156.500,00 € (centocinquantaseimilacinquecento/00 euro)

Si precisa che lo stato attuale è difforme dal titolo edilizio rilasciato dal Comune di Davagna.

I costi per la regolarizzazione variano da un minimo di € 15.492,00 ad un massimo di € 46.476,00 e saranno determinati dal Comune. In via cautelativa si prende in considerazione il massimo della sanzione prevista dalla normativa.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T

Il piano terra, ad uso magazzino/locale di deposito, è composto da due vani ad uso magazzino con accesso esterno indipendente, da un ampio vano utilizzato come taverna con retrostante locale di deposito e servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 726, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.701,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 230,00 €/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

€ 230/mq x 98,701 mq = € 22.701,00 € (ventiduemilasettecentouno/00 euro)

Si precisa che lo stato attuale è difforme dal titolo edilizio rilasciato dal Comune di Davagna. I costi per la regolarizzazione variano da un minimo di € 15.492,00 ad un massimo di € 46.476,00 e saranno determinati dal Comune. In via cautelativa si prende in considerazione il massimo della sanzione prevista dalla normativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2	313,00 mq	500,00 €/mq	€ 156.500,00	100,00%	€ 156.500,00
Bene N° 3 - Magazzino Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T	98,70 mq	230,00 €/mq	€ 22.701,00	100,00%	€ 22.701,00
				Valore di stima:	€ 179.201,00

Valore di stima: € 181.175,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30,00	%

Valore finale di stima: € 117.763,75

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%;

ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Data l'entità delle opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo non è possibile quantificare a priori i costi per le pratiche edilizie da redigere per la sanatoria, né i costi per demolizione, smaltimento e ripristino dello stato dei luoghi.

L'oblazione da pagare al Comune per la sanatoria sarà determinata dal Comune, in via precauzionale si stima il valore massimo previsto pari ad € 46.476,00.

Per tali ragioni per gli oneri di regolarizzazione urbanistica si riporta una correzione pari al 30% del valore

stimato dell'immobile.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale in quanto lo stato di manutenzione è stato preso in considerazione in fase di scelta dei comparabili.

STATO DI POSSESSO

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso, l'immobile è abitato dalla debitrice esecutata.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico indicano un valore per la zona in esame che va da 460,00€ a 680,00 €, per i magazzini un valore da 230,00€ a 330 €.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche sono state desunte da informazioni acquisite dagli intermediari immobiliari della zona ed acquisite dai portali immobiliari.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del 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 29/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinari Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Via Struppa 89
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Via Struppa89_PLN
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Via Struppa89_atto compravendita_Rep19105_2005
- ✓ N° 4 Altri allegati - Via Struppa89_AGG.ISPEZ.IPOTECARIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - valori OMI _ Struppa

- ✓ N° 6 Altri allegati - Geoportale Fg35_Part428
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo Stato Attuale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Via Struppa 89_Pratica Edilizia 7312_2007
- ✓ N° 9 Ortofoto - Via Struppa ortofoto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Localizzazione immobile Via Struppa 89
- ✓ N° 11 Foto - ViaStruppa89_Foto esterne
- ✓ N° 12 Altri allegati - ViaStruppa89_Foto interne
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Via Scoffera mappa
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica ViaScoffera_abitazione
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visura storica_ViaScoffera_magazzino
- ✓ N° 16 Altri allegati - Visura storica_ViaScoffera_ente urbano
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - PLN_ViaScoffera_abitazione
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - PLN_ViaScoffera_magazzino
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - ViaScoffera_Atto di trasferimentoRep.304
- ✓ N° 20 Altri allegati - AGG.ISPEZ.IPOT.ViaScoffera59sub2
- ✓ N° 21 Altri allegati - AGG.ISPEZ.IPOT.ViaScoffera59sub3
- ✓ N° 22 Altri allegati - verbale sopralluogo immobili
- ✓ N° 23 Altri allegati - ViaScoffera_Prog.1339_1964 titolo edilizio
- ✓ N° 24 Altri allegati - ViaScoffera_P.E.29_2007_rifacimento copertura
- ✓ N° 25 Altri allegati - ViaScoffera_P.E.53_2014_fotovoltaico
- ✓ N° 26 Certificato di agibilità / abitabilità - ViaScoffera_Cert. Abitabilità
- ✓ N° 27 Altri allegati - ViaScoffera_Rilievo stato attuale sub3
- ✓ N° 28 Altri allegati - ViaScoffera_Rilievo stato attuale sub 2
- ✓ N° 29 Altri allegati - Valori OMI abitazioni Davagna
- ✓ N° 30 Altri allegati - Valori OMI magazzini Davagna
- ✓ N° 31 Ortofoto - Via Scoffera ortofoto
- ✓ N° 32 Altri allegati - ViaScoffera_localizzazione immobile
- ✓ N° 33 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 34 Foto - Foto interne Part.726 sub 2
- ✓ N° 35 Foto - Foto interne Part. 726 sub 3

✓ N° 36 Altri allegati - Foto esterne Fg 22 Part 726

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Struppa 89, piano T
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra di cui uno seminterrato, contraddistinto dal civ. 89 di Via Struppa, nel comune di Genova (GE), quartiere di Struppa, nell'alta Valbisagno. La zona in cui si trova l'edificio è periferica ed è caratterizzata dalla presenza di insediamenti a prevalente carattere residenziale. L'immobile è accessibile da Via Struppa, strada pubblica, attraverso un breve percorso pedonale su area condominiale. Nelle immediate vicinanze sono presenti il centro polisportivo Alta Valbisagno, qualche attività commerciale di servizio al quartiere e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico. Il cespite si sviluppa su un unico livello, è composto da tre vani con un servizio igienico disimpegnato ed un terrazzo sul lato esposto a sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 428, Sub. 16, Zc. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, del PUC di Genova (aggiornamento ottobre 2019); non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ricade in fascia di inondabilità C, suscettività al dissesto molto bassa.

Prezzo base d'asta: € 66.074,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un fabbricato indipendente ad disposto su tre livelli contraddistinto dal civ. 59 A di Via Scoffera, nel comune di Davagna (GE), con annesso un appezzamento di terreno ad uso giardino. La zona in cui si trova l'immobile è periferica, di tipo collinare, isolata, accessibile tramite percorso carrabile sterrato. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi, né attività commerciali. I mezzi di trasporto pubblico transitano sulla strada Provinciale 62 che dista circa un chilometro dall'immobile oggetto di pignoramento. L'immobile dista circa 1,5 km dalla località Scoffera e circa 6 km dal comune di Davagna. Il cespite oggetto di valutazione, ad uso residenziale, si sviluppa su due livelli, piano primo e piano sottotetto, il piano terra è ad uso magazzino/locale di deposito. All'abitazione si accede tramite scala esterna in muratura, al piano primo si trovano un ampio soggiorno, un'ampia cucina ed un ampio servizio igienico; tramite scala interna in legno si accede al piano sottotetto dove si trovano tre camere ed un secondo servizio igienico. E' annesso all'abitazione un terreno di pertinenza censito come ente urbano pari a circa 1.600 mq di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 726, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del PUC del Comune di Davagna in zona AB - aree boscate, disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A.. L'area ricade inoltre in zona con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2001 ed è sottoposta a vincolo idrogeologico.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T
Il piano terra, ad uso magazzino/locale di deposito, è composto da due vani ad uso magazzino con accesso esterno indipendente, da un ampio vano utilizzato come taverna con retrostante locale di deposito e servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 726, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del PUC del Comune di Davagna in zona AB - aree boscate, disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A.. L'area ricade inoltre in zona con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2001 ed è sottoposta a vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 117.763,75

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 232/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.074,40

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Struppa 89, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 428, Sub. 16, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	119,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, sia le facciate sia l'interno dell'immobile necessitano d'intervento di manutenzione.		
Descrizione:	La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra di cui uno seminterrato, contraddistinto dal civ. 89 di Via Struppa, nel comune di Genova (GE), quartiere di Struppa, nell'alta Valbisagno . La zona in cui si trova l'edificio è periferica ed è caratterizzata dalla presenza di insediamenti a prevalente carattere residenziale. L'immobile è accessibile da Via Struppa, strada pubblica, attraverso un breve percorso pedonale su area condominiale. Nelle immediate vicinanze sono presenti il centro polisportivo Alta Valbisagno, qualche attività commerciale di servizio al quartiere e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico. Il cespite si sviluppa su un unico livello, è composto da tre vani con un servizio igienico disimpegnato ed un terrazzo sul lato esposto a sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.763,75

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Davagna (GE) - Via Scoffera 59 A, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 726, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	313,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni di manutenzione discreta.		
Descrizione:	La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un fabbricato indipendente ad disposto su tre livelli contraddistinto dal civ. 59 A di Via Scoffera, nel comune di Davagna (GE), con annesso un appezzamento di terreno ad uso giardino. La zona in cui si trova l'immobile è periferica, di tipo collinare, isolata, accessibile tramite percorso carrabile sterrato. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi, né attività commerciali. I mezzi di trasporto pubblico transitano sulla strada Provinciale 62 che dista circa un chilometro dall'immobile oggetto di pignoramento. L'immobile dista circa 1,5 km dalla località Scoffera e circa 6 km dal comune di Davagna. Il cespite oggetto di valutazione, ad uso residenziale, si sviluppa su due livelli, piano primo e piano sottotetto, il piano terra è ad uso magazzino/locale di deposito. All'abitazione si accede tramite scala esterna in muratura, al piano primo si trovano un ampio		

	soggiorno, un'ampia cucina ed un ampio servizio igienico; tramite scala interna in legno si accede al piano sottotetto dove si trovano tre camere ed un secondo servizio igienico. E' annesso all'abitazione un terreno di pertinenza censito come ente urbano pari a circa 1.600 mq di superficie.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, debitrice esecutata e dal marito **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Scoffera 49, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 726, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	98,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta mediocre.		
Descrizione:	Il piano terra, ad uso magazzino/locale di deposito, è composto da due vani ad uso magazzino con accesso esterno indipendente, da un ampio vano utilizzato come taverna con retrostante locale di deposito e servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, debitrice esecutata e dal marito **** Omissis ****.		