
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gavagnin Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2021 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	12
Titolarità	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	12
Confini.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	13



Consistenza.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	16
Patti.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	18



Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 283/2021 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.200,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 73.572,00	31



INCARICO

All'udienza del 26/09/2022, il sottoscritto Ing. Gavagnin Marco, con studio in Piazza Borgo Pila, 40/39 - 16129 - Genova (GE), email marco@studiogavagnin.com, PEC marco.gavagnin@ingpec.eu, Tel. 010 3020527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2022 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 Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna.

L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione interamente residenziale, fatta eccezione per il bene in questione, utilizzato come cantina/magazzino.

L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli.

Il bene in questione, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come magazzini e locali di deposito (categoria C/2) in realtà è un locale sottotetto di 100 mq con altezza variabile trattandosi di sottotetto con falda inclinata. Vi si accede tramite una botola situata in fondo al corridoio dell'appartamento al primo piano (di altra proprietà), salendo la rampa di scale situata nella facciata nord-ovest dell'edificio.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha una struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio.

L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione residenziale, fatta eccezione per il sottotetto, utilizzato come cantina/magazzino.

L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli.



Il bene in questione, situato al piano terra e censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come abitazione di tipo economico (categoria A/3) è un appartamento di 127 mq con altezza interna 3,45 m.

Vi si accede tramite un portone d'ingresso situato nella facciata nord-est dell'edificio.

L'appartamento ha una consistenza di 5 vani, ed è composto da cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, cantina e un ampio soggiorno.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata avviata nel 1976 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha un struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio.

Il locale, è costituito da 2 box di dimensioni in pianta 12,80 m x 4,50 m.

Il box in questione è distante pochi metri dall'edificio oggetto di stima (e questo lo rende difficilmente fruibile) e insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli.

Il bene, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) (categoria C/6) è un box di 42 mq con altezza media 2,20 m.

Vi si accede passando prima per il cancello d'ingresso, poi per una delle due saracinesche situate sul prospetto ovest del box.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008

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:

-



-
-
-

CONFINI

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano e confina a nord-est con distacco con giardino di proprietà, a sud-est con distacco con giardino e box di proprietà, a nord-ovest con distacco e altra unità immobiliare di civico diverso, a sud-ovest con giardino di proprietà e sotto con un'altra unità immobiliare dello stesso civico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	80,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	1,84 m	2
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

La superficie "convenzionale" considerata dal portale Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature. Tuttavia, nella stima comparativa, si considerano anche i valori delle tabelle OMI, definiti, invece, sulla superficie lorda. Pertanto, per uniformità di calcolo, si ritiene più opportuno considerare la superficie catastale / commerciale come definita nell' Allegato C del DPR 138/98.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2011 al 22/09/2021		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 161, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 Rendita € 108,46

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 75 Particella 161 Subalterno 5 viene costituito quale unità afferente edificata in sopraelevazione in base alla nota di unità afferenti edificate in sopraelevazione del 26/09/2011 protocollo n°ge0350613 in atti dal 26/09/2011 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n°3318.1/2011).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	75	161	5		C2	1	100 mq	80 mq	108,46 €	2		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	161										

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la completezza della documentazione e non risulta incongruenza tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento

PATTI



Non risultano in essere contratti di locazione o altri vincoli di alcun tipo.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'unico bene comune è l'area esterna in buone condizioni di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Per accedere al magazzino è necessario passare attraverso l'appartamento situato al piano primo (non oggetto di pignoramento) censito al NCEU foglio 75 particella 161 subalterno 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta una struttura portante presumibilmente in cemento armato, con tramezze in laterizio non intonacate. Vi si accede tramite una botola.

La copertura è a falde in legno, con tegole in cotto.

I serramenti esterni sono in metallo con vetro doppio, senza elementi oscuranti; il magazzino è privo di finiture interne.

L'impianto elettrico è funzionante, ma non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità, che quindi è da ritenersi assente.

Il magazzino è esposto rispettivamente:

a nord, si affaccia sul cortile di proprietà;

a sud, si affaccia sul giardino;

a est, si affaccia sul box;

a ovest, è libero da ostacoli.

L'altezza interna del magazzino è variabile, trattandosi di sottotetto con falda inclinata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2011		Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 26/09/2011 Pratica n° GE0350613 (3318.1/2011)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova
Reg. gen. - Reg. part.
Importo:
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Rogante:
Data:
N° repertorio:
N° raccolta:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di



Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta agibile ma non risulta citato nel certificato di abitabilità dello stabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

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



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

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

-

-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

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

-

-



CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e confina a nord-est con distacco con giardino di proprietà, a sud-est con distacco con giardino e box di proprietà, a nord-ovest con distacco e altra unità immobiliare di civico diverso, a sud-ovest con giardino di proprietà e sopra con un'altra unità immobiliare dello stesso civico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e confina a est con distacco con giardino di proprietà, a sud con distacco con giardino, a nord con il cortile e a ovest con distacco.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (catastale)	98,93 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,00 mq		

La superficie "convenzionale" considerata dal portale Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature. Tuttavia, nella stima comparativa, si considerano anche i valori delle tabelle OMI, definiti, invece, sulla superficie lorda. Pertanto, per uniformità di calcolo, si ritiene più opportuno considerare la superficie catastale / commerciale come definita nell' Allegato C del DPR 138/98.

Si precisa che per la consistenza dell'immobile si è considerato l'appartamento con destinazione d'uso "abitazione" come da Catasto, anche se in Comune risulta come "negoziò".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	42,00 mq	57,60 mq	1,00	57,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				57,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	57,60 mq	
--	-----------------	--

La superficie "convenzionale" considerata dal portale Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature. Tuttavia, nella stima comparativa, si considerano anche i valori delle tabelle OMI, definiti, invece, sulla superficie lorda. Pertanto, per uniformità di calcolo, si ritiene più opportuno considerare la superficie catastale / commerciale come definita nell' Allegato C del DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/09/1992		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 86 Piano Terra
Dal 24/09/1992 al 13/07/2000		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 86 Superficie catastale 86 mq Piano Terra
Dal 13/07/2000 al 18/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 86 Superficie catastale 86 mq Rendita € 1.199,21 Piano Terra
Dal 18/11/2004 al 11/07/2011		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 161, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 86 Superficie catastale 86 mq Rendita € 1.199,21 Piano Terra
Dal 11/07/2011 al 26/01/2023		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 161, Sub. 4 Categoria A3, Cons. 5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 258,23 Piano Terra

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1992 al 24/09/1992		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 42 Superficie catastale 42 mq Rendita € 62,90



		Piano Terra
Dal 24/09/1992 al 13/07/2000		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 3 Categoria C6, Cons. 42 Superficie catastale 42 mq Rendita € 62,90 Piano Terra
Dal 13/07/2000 al 18/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 3 Categoria C6, Cons. 42 Superficie catastale 42 mq Rendita € 62,90 Piano Terra
Dal 18/11/2004 al 26/01/2023		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 161, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 42 Superficie catastale 42 mq Rendita € 62,90 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	161	4		A3	U	5 vani	127 mq	258,23 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	161	3		C6			42 mq	62,9 €		



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la completezza della documentazione e non risulta incongruenza tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la completezza della documentazione e non risulta incongruenza tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Non risultano in essere contratti di locazione o altri vincoli di alcun tipo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Non risultano in essere contratti di locazione o altri vincoli di alcun tipo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'unico bene comune è l'area esterna in buone condizioni di conservazione.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

L'unico bene comune è l'area esterna in buone condizioni di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'edificio presenta una struttura portante presumibilmente in cemento armato, con tramezze in laterizio intonacato, pavimenti in gres porcellanato cotto e porte interne in legno.

I serramenti esterni sono in metallo con vetro doppio, con tapparelle in metallo.

Le pareti del bagno sono parzialmente rivestite di piastrelle.

Tutte le finiture interne sono di tipo civile.

L'impianto elettrico è funzionante, ma non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità, che quindi è da ritenersi assente.

L'appartamento è esposto rispettivamente:

a nord, si affaccia sul cortile di proprietà;

a sud, si affaccia sul giardino;

a est, si affaccia sul box;

a ovest, è libero da ostacoli.

L'altezza interna dell'appartamento è di 3,45 metri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Il box presenta una struttura portante presumibilmente mista in muratura e cemento armato, con tramezze in laterizio intonacato. Il pavimento risulta essere al rustico.

I serramenti esterni sono in metallo.

Il box è esposto rispettivamente:

a nord, si affaccia sul cortile dell'edificio;

a sud, si affaccia sul giardino;

a est, si affaccia sul giardino;

a ovest, è libero da ostacoli

L'altezza interna media del box è di 2,20 metri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008



L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 24/09/1992		Impianto meccanografico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/09/1992 al 13/07/2000		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24/09/1992 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 5854 n. 12 registrato in data 24/03/1993 - SUCCESSIONE Voltura n. 7941.1/2000 in atti dal 25/02/2000	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2000 al					



18/11/2004					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 18/11/2004 al 11/07/2011				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2011					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1992 al 24/09/1992					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1992 al 13/07/2000					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2000 al 18/11/2004					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2004		VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 43893.3/2004)			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova
 Reg. gen. - Reg. part.
 Importo:
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale
 Spese:
 Rogante

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Genova.
 Reg. gen · Reg. part.
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova
Reg. gen. - Reg. part.
Importo:
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale.
Rogante: -
Dat:
N° repertorio:
N° raccolta:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova i.
Reg. gen. - Reg. part.
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

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



La destinazione d'uso dell'immobile non è conforme al progetto originale nel quale la stessa non è chiaramente indicata ma vista la distribuzione interna e considerata la planimetria catastale dell'epoca (presentata nel 26/08/1968), può essere inquadrata come negozio. Successivamente a Catasto viene presentata una variazione, datata 11/07/2011, dove viene accatastata come abitazione di tipo economico, ma in Comune non è presente la corrispondente pratica edilizia di cambio d'uso pertanto l'uso legittimo è rimasto negozio.

E' possibile sanare il bene, in quanto opera ante 01/09/1967, ripristinandolo a negozio (e quindi alle condizioni del Catasto del '68) presentando al Comune la dovuta documentazione con il pagamento delle relative sanzioni. Non si ritiene che possa invece essere sanato il cambio d'uso da negozio ad appartamento in quanto questo comporterebbe la necessità di soddisfare i requisiti igienico - sanitari, di sicurezza di risparmio energetico e delle norme attuali; tali interventi risulterebbero troppo onerosi in relazione al valore del bene.

E' presente un'altra incongruenza tra il progetto originale e la planimetria catastale: in quest'ultima nel prospetto nord-est è presente una bussola mentre nel prospetto nord-ovest il vano scala risulta coperto. In questo caso è possibile sanare ripristinando lo stato preesistente autorizzato senza necessità di pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di un consulto con IREN Liguria, i tecnici di IREN ci hanno suggerito di fare l'APE, in quanto si è preferito seguire quanto depositato a Catasto, sebbene in Comune risulti essere un magazzino e quindi l'APE non servirebbe.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è deciso di procedere alla divisione in due lotti in quanto il sottotetto è accessibile solo attraversando l'unità immobiliare al piano primo di altra proprietà e tentare di vendere i beni un unico lotto potrebbe compromettere la vendita dei beni del lotto 2.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione interamente residenziale, fatta eccezione per il bene in questione, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come magazzini e locali di deposito (categoria C/2) in realtà è un locale sottotetto di 100 mq con altezza variabile trattandosi di sottotetto con falda inclinata. Vi si accede tramite una botola situata in fondo al corridoio dell'appartamento al primo piano (di altra proprietà), salendo la rampa di scale situata nella facciata nord-ovest dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 161 Valore di stima del bene: € 24.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltreché raggiungibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e 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 e 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



all'immobile oggetto della stima.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate, per i magazzini della zona di Valbrevenna località Ternano, riporta i seguenti valori: minimo €/mq 240, massimo €/mq 335,00, calcolati sulla superficie lorda. In considerazione del punto in cui sorge il caseggiato (distante dal centro, difficilmente raggiungibile con i mezzi pubblici), delle buone condizioni manutentive e della consistenza dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ritiene che il valore a metro quadro dell'unità immobiliare possa attestarsi ad un valore prossimo al minimo tra quelli proposti dall'OMI, per abitazioni di tipo economico e pertanto pari a €/mq 240,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008	100,00 mq	240,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
				Valore di stima:	€ 24.000,00

Valore di stima: € 24.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (accesso attraverso altra abitazione)	30,00	%
Altro (altezza interna ridotta e variabile)	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha un struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione residenziale, fatta eccezione per il sottotetto, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, situato al piano terra e censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come abitazione di tipo economico (categoria A/3) è un appartamento di 127 mq con altezza interna 3,45 m. Vi si accede tramite un portone d'ingresso situato nella facciata nord-est dell'edificio. L'appartamento ha una consistenza di 5 vani, ed è composto da cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, cantina e un ampio soggiorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 4, Categoria A3Valore di stima del bene: € 54.610,00



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltreché raggiungibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e 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 e 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 all'immobile oggetto della stima.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate, per negozi della zona di Valbrevenna località Ternano, riporta i seguenti valori: minimo €/mq 380,00, massimo €/mq 730,00, calcolati sulla superficie lorda. In considerazione del punto in cui sorge il caseggiato (distante dal centro, difficilmente raggiungibile con i mezzi pubblici), delle buone condizioni manutentive e della consistenza dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ritiene che il valore a metro quadro dell'unità immobiliare possa attestarsi ad un valore prossimo al minimo tra quelli proposti dall'OMI, per abitazioni di tipo economico e pertanto pari a €/mq 430,00.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata avviata nel 1976 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha un struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio. Il locale, è costituito da 2 box di dimensioni in pianta 12,80 m x 4,50 m. Il box in questione è distante pochi metri dall'edificio oggetto di stima (e questo lo rende difficilmente fruibile) e insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) (categoria C/6) è un box di 42 mq con altezza media 2,20 m. Vi si accede passando prima per il cancello d'ingresso, poi per una delle due saracinesche situate sul prospetto ovest del box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 27.072,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltreché raggiungibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e 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 e 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 all'immobile oggetto della stima.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate, per gli immobili accatastati come stalle, scuderie, rimesse e autorimesse della zona di Valbrevenna località Ternano, riporta i seguenti valori: minimo €/mq 470,00, massimo €/mq 700,00, calcolati sulla superficie lorda. Tenuto conto di diversi punti, lo scrivente ritiene che il valore a metro quadro dell'unità immobiliare possa attestarsi ad un valore prossimo al minimo tra quelli proposti dall'OMI, per abitazioni di tipo economico e pertanto pari a €/mq 470,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008	127,00 mq	430,00 €/mq	€ 54.610,00	100,00%	€ 54.610,00
Bene N° 3 - Garage Valbrevenna (GE) - Località Ternano	57,60 mq	470,00 €/mq	€ 27.072,00	100,00%	€ 27.072,00
				Valore di stima:	€ 81.682,00

Valore di stima: € 90.572,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (messa in pristino negozio)	10000,00	€
Pratica per sanatoria opere interne (prestazioni professionali e oneri comunali)	1500,00	€
Variazione catastale (prestazioni professionali e oneri Catasto)	500,00	€
Messa in pristino stato dei luoghi autorizzato (bussola e copertura scala)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 73.572,00

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 03/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gavagnin Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01 - Visura catastale storica dell'appartamento/negozio oggetto di perizia (subalterno 4, ex sub.1) (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 02 - Visura catastale storica dell'appartamento/negozio oggetto di perizia (subalterno 1) (Aggiornamento al 01/02/2023)



- ✓ Visure e schede catastali - 03 - Visura catastale storica del sottotetto oggetto di perizia (Aggiornamento al 12/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 04 - Visura catastale storica del box oggetto di perizia (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 05 - Visura ipotecaria appartamento/negozio (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 06 - Visura ipotecaria sottotetto (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 07 - Visura ipotecaria box (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - 08 - Planimetria catastale appartamento (subalterno 4) (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - 09 - Planimetria catastale negozio (subalterno 4, ex sub. 1) (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - 10 - Planimetria catastale sottotetto (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - 11 - Planimetria catastale box (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ Altri allegati - 12 - Valori O.M.I Residenziale
- ✓ Altri allegati - 13 - Valori O.M.I Commerciale
- ✓ Altri allegati - 14 - Planimetria appartamento
- ✓ Altri allegati - 15 - Attestato di Prestazione Energetica n°4494 (Aggiornamento al 02/02/2023)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 16 - Certificato di abitabilità
- ✓ Altri allegati - 17 - Licenza di costruire box
- ✓ Tavola del progetto - 18 - Progetto casa
- ✓ Tavola del progetto - 19 - Progetto box
- ✓ Altri allegati - 20 - Atto notarile Dott. Francesco Bonini
- ✓ Foto - 21 - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione interamente residenziale, fatta eccezione per il bene in questione, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come magazzini e locali di deposito (categoria C/2) in realtà è un locale sottotetto di 100 mq con altezza variabile trattandosi di sottotetto con falda inclinata. Vi si accede tramite una botola situata in fondo al corridoio dell'appartamento al primo piano (di altra proprietà), salendo la rampa di scale situata nella facciata nord-ovest dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 161

Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

Prezzo base d'asta: € 13.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha un struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione residenziale, fatta eccezione per il sottotetto, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, situato al piano terra e censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come abitazione di tipo economico (categoria A/3) è un appartamento di 127 mq con altezza interna 3,45 m. Vi si accede tramite un portone d'ingresso situato nella facciata nord-est dell'edificio. L'appartamento ha una consistenza di 5 vani, ed è composto da cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, cantina e un ampio soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 4, Categoria A3

Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata avviata nel 1976 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha un struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio. Il locale, è costituito da 2 box di dimensioni in pianta 12,80 m x 4,50 m. Il box in questione è distante pochi metri dall'edificio oggetto di stima (e questo lo rende difficilmente fruibile) e insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di



lucro) (categoria C/6) è un box di 42 mq con altezza media 2,20 m. Vi si accede passando prima per il cancello d'ingresso, poi per una delle due saracinesche situate sul prospetto ovest del box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 3, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

Prezzo base d'asta: € 73.572,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 283/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.200,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 5, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 161	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione interamente residenziale, fatta eccezione per il bene in questione, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come magazzini e locali di deposito (categoria C/2) in realtà è un locale sottotetto di 100 mq con altezza variabile trattandosi di sottotetto con falda inclinata. Vi si accede tramite una botola situata in fondo al corridoio dell'appartamento al primo piano (di altra proprietà), salendo la rampa di scale situata nella facciata nord-ovest dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.572,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	127,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha un struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione residenziale, fatta eccezione per il sottotetto, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, situato al piano terra e censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come abitazione di tipo economico (categoria A/3) è un appartamento di 127 mq con altezza interna 3,45 m. Vi si accede tramite un portone d'ingresso situato nella facciata nord-est dell'edificio. L'appartamento ha una consistenza di 5 vani, ed è composto da cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, cantina e un ampio soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti
------------------------------	---

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Valbrevenna (GE) - Località Ternano		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	57,60 mq
Stato conservativo:	Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata avviata nel 1976 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha un struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio. Il locale, è costituito da 2 box di dimensioni in pianta 12,80 m x 4,50 m. Il box in questione è distante pochi metri dall'edificio oggetto di stima (e questo lo rende difficilmente fruibile) e insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) (categoria C/6) è un box di 42 mq con altezza media 2,20 m. Vi si accede passando prima per il cancello d'ingresso, poi per una delle due saracinesche situate sul prospetto ovest del box.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti		

