

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessio Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

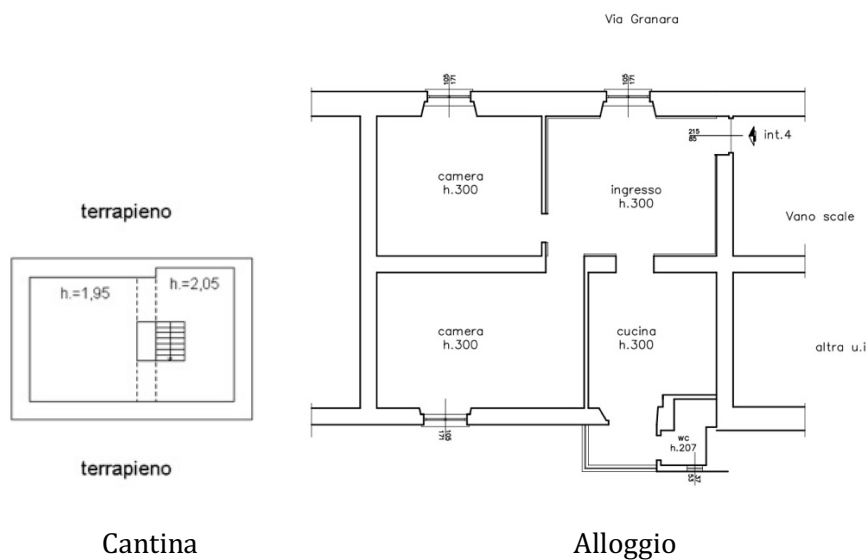
**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



edificio (prospetto su via Granara)



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4.....	9



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.	19



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.212,50	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato.....	21



INCARICO

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Geom. Alessio Enrico, con studio in Via Caffaro, 1/2 - 16100 - Genova (GE), email enrico.alessio@gmail.com, PEC enrico.alessio@geopec.it, Tel. 348 8087520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Ci troviamo nell'ambito della delegazione di Pegli e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano primo di un edificio di tipo popolare. Nei pressi dell'edificio vi è un parcheggio per autoveicoli. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono mediocri; quelle dell'alloggio sono pessime con pareti scrostate e tracce di disegni con pennarello e il bagno presenta il rivestimento in piastrelle parzialmente distrutto; le porte sono divelte e in cattive condizioni. L'appartamento si compone di ingresso su ampio locale, una cucina e un bagno di ridotte dimensioni e privo di bidet e due camere. Le finiture sono ordinarie ma in pessimo stato. Gli impianti, in generale, paiono vetusti. L'edificio è privo di ascensore. Vi sono parcheggi (seppur difficoltosi) nelle vicinanze dell'abitazione.

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Ci troviamo nell'ambito della delegazione di Pegli e la cantina insiste nel sottosuolo con accesso dall'androne condominiale tramite botola. La configurazione planimetrica si evince dalla planimetria catastale in quanto la cantina non è accessibile perchè ingombra di materiale vario sino al soffitto. La cantina si compone di unico locale ed è priva di finestre. Riguardo alla descrizione del condominio rimando a quanto scritto per l'appartamento. **ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

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)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Alloggio = Nord = In parte vano scala ed in parte altro alloggio; Est = muri di perimetro e distacco; Sud = muri di perimetro e distacco; Ovest = muri di perimetro e via Granara.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Cantina = per i quattro lati, terrapieno. Sopra = androne condominiale.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale non fa peso essendo unicamente quella tipica del condominio ordinario come anche individuate dal Codice Civile (privo di parti di spicco quali la portineria, ad esempio, o aree esterne di particolare pregio o estensione).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	19,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale non fa peso essendo unicamente quella tipica del condominio ordinario come anche individuate dal Codice Civile (privo di parti di spicco quali la portineria, ad esempio, o aree esterne di particolare pregio o estensione).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg. Fg. 43, Part. 10, Sub. 11 (ora 24) Categoria A4
Dal 08/11/1974 al 03/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg. Fg. 40, Part. 10, Sub. 11 (ora 24) Categoria A4
Dal 03/03/1993 al 06/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg. Fg. 43, Part. 10, Sub. 11 (ora 24) Categoria A4



Dal 03/03/1993 al 06/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg, Fg. 43, Part. 10, Sub. 11 (ora 24) Categoria A4
Dal 06/05/1998 al 03/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg, Fg. 43, Part. 10, Sub. 11 (ora 24) Categoria A4
Dal 03/05/2004 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg, Fg. 43, Part. 10, Sub. 24 Categoria A4
Dal 21/06/2004 al 05/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg, Fg. 43, Part. 10, Sub. 24 Categoria A4
Dal 05/10/2017 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg, Fg. 43, Part. 10, Sub. 24 Categoria A4

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2004 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg, Fg. 43, Part. 10, Sub. 26 Categoria C2
Dal 21/06/2004 al 05/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg, Fg. 43, Part. 10, Sub. 26 Categoria C2
Dal 05/10/2017 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. peg, Fg. 43, Part. 10, Sub. 26 Categoria C2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Peg	43	10	24	1a	A4	2	4,5	74 mq	169,66 €	1	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO 3 - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Peg	43	10	26	1A	C2	1	19	27 mq	29,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La cantina non è stata visitata in quanto ingombra sino a soffitto di materiale di vario genere (vedasi fotografie) e quindi non è stato possibile accertare la corrispondenza catastale della stessa.

ALLEGATO 3 - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Nulla

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Nulla.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Nulla

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Nulla.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

L'aspetto generale dell'alloggio, le sue finiture (vetuste) e ed il suo stato di conservazione sono pessime. Gli impianti sono datati. Le porte sono in legno verniciato bianco, scardinate dalla loro sede e le finestre sono in legno in cattivo stato. Le pareti e i soffitti sono tinteggiate; Le pareti sono in pessime condizioni, con raschiature alla tinta e graffiti eseguiti con pennarello (vedasi fotografie); il rivestimento del bagno è in cattive condizioni con piastrelle di rivestimento divelte dalla loro sede. I sanitari sono insufficienti in quanto manca il bidet e non vi è neppure la doccetta di servizio al wc. Il riscaldamento è autonomo con radiatori e calderina. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica ed in una stanza in laminato serigrafato legno, in parte divelto. Sostanzialmente siamo in presenza di un alloggio con finiture in pessimo stato ed impianti vetusti, la cui manutenzione è pessima. **ALLEGATO 1 - FOTOGRAFIE**



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Come già scritto la cantina non è stata visitata in quanto ingombra sino a soffitto di materiale di vario genere (vedasi fotografie) e quindi non è stato possibile accertare la condizione manutentiva della stessa.

ALLEGATO 1 - FOTOGRAFIE

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Sono parti comuni quelle tipiche del condominio come identificate dal codice civile.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Sono parti comuni quelle tipiche del condominio come identificate dal codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Nulla.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Nulla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

L'immobile in condominio risale ad epoca antecedente al 1900. La struttura verticale è in muratura con solai in legno e la copertura è a falde. Le ripartizioni interne sono in laterizio. Le facciate sono tinteggiate e sono in buono stato di manutenzione. Il civico di cui fa parte l'alloggio fa parte di una "stecca" immobiliare che si eleva a quattro piani fuori terra priva di balconi; l'aspetto estetico è ordinario - popolare. L'unità immobiliare in esecuzione è posta al piano primo. Le scale condominiali sono in marmo, in buono stato; il portone condominiale è in materiale anodizzato, con vetrate. Le finiture interne dell'alloggio sono ordinarie in pessimo stato di manutenzione. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura ed in parte in laminato parzialmente divelto; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con segni di graffiti e scostamenti di tinta e intonaco; le finestre sono in legno e le porte interne sono in legno ordinario in pessimo stato; le persiane sono in legno in discreto stato di manutenzione. L'alloggio, in generale, è mantenuto in pessimo stato di manutenzione.

ALLEGATO 1 - FOTOGRAFIE

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Rimando a quanto già specificato per l'alloggio. **ALLEGATO 1 - FOTOGRAFIE**

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

L'immobile risulta libero



Si precisa che l'esecutato è residente presso l'immobile con la compagna e i figli di 3 e 7 anni, ma domiciliato altrove per le pessime condizioni dell'alloggio.

ALLEGATO 4 - VERBALE SOVEMO

ALLEGATO 5 - ANAGRAFE

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Si precisa che l'esecutato è residente presso l'alloggio (e quindi ha in uso la cantina) con la compagna e i figli di 3 e 7 anni ma domiciliato altrove per le pessime condizioni dell'alloggio.

ALLEGATO 4 - VERBALE SOVEMO

ALLEGATO 5 - ANAGRAFE

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1998 al 21/06/2004	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		atto amministrativo	13/10/1998	33	6774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria genova	21/03/2001	8048	5385
Dal 21/06/2004 al 05/10/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	21/06/2004	21089	13356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	13/07/2004	34469	21099
Dal 05/10/2017 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita quota 1/2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Sacco	05/10/2017	69529	16950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	09/10/2017	31735	22688

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



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

Nel periodo tra il 06/05/1998 e 21/06/2004 il sub. catastale del cespite era 11 mentre attualmente è il 24

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2004 al 05/10/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	21/06/2004	21089	13356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	13/07/2004	34470	21100
Dal 05/10/2017 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita quota 1/2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Sacco	05/10/2017	69529	16950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	09/10/2017	31735	22688

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di genova aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Genova il 13/07/2004
Reg. gen. 34471 - Reg. part. 8113
Quota: 1/1



Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 125.000,00

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto notarile

Iscritto a genova il 24/05/2024
Reg. gen. 17455 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Note: SI PRECISA CHE LA RINNOVAZIONE E' DA INTENDERSI NEI SOLI CONFRONTI DI **** Omissis **** PER LA QUOTA INTERA DELLA PROPRIETA' IN FORZA DI TRAS 31735/22688 DEL 09/10/2 017 (CESSIONE DELLA QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETA' DA PARTE DI **** Omissis ****)

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22169 - Reg. part. 3045
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Note: SI PRECISA CHE LA RINNOVAZIONE E' NEI CONFRONTI CONFRONTI DI **** Omissis **** PER LA QUOTA 1/2 DELLA PROPRIETA' E DI **** Omissis **** PER LA QUOTA 1/2 DELLA PROPRIETA'. SI PRECISA ALTRESI' CHE IN FORZA DI TRAS 31735/22688 DEL 09/10/2 017 LA SIGNORA **** Omissis **** HA CEDUTO A **** Omissis **** LA QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETA'.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 15/02/2024
Reg. gen. 5326 - Reg. part. 4203
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di genova aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile

Iscritto a Genova il 13/07/2004
Reg. gen. 34471 - Reg. part. 8113
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 125.000,00

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto notarile

Iscritto a Genova il 24/05/2024

Reg. gen. 17455 - Reg. part. 2250

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 125.000,00

Note: SI PRECISA CHE LA RINNOVAZIONE E' DA INTENDERSI NEI SOLI CONFRONTI DI **** Omissis **** PER LA QUOTA INTERA DELLA PROPRIETA' IN FORZA DI TRAS 31735/22688 DEL 09/10/2 017 (CESSIONE DELLA QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETA' DA PARTE DI **** Omissis ****)

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Genova il 01/07/2024

Reg. gen. 22169 - Reg. part. 3045

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 125.000,00

Note: SI PRECISA CHE LA RINNOVAZIONE E' NEI CONFRONTI CONFRONTI DI **** Omissis **** PER LA QUOTA 1/2 DELLA PROPRIETA' E DI **** Omissis **** PER LA QUOTA 1/2 DELLA PROPRIETA'. SI PRECISA ALTRESI' CHE IN FORZA DI TRAS 31735/22688 DEL 09/10/2 017 LA SIGNORA **** Omissis **** HA CEDUTO A **** Omissis **** LA QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETA'.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 15/02/2024

Reg. gen. 5326 - Reg. part. 4203

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Il PUC del Comune di Genova, inserisce l'immobile in ambito AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. - PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - ASSETTO INSEDIATIVO: ID-MA, Ambito 53D. - VINCOLO IDROGEOLOGICO = presente - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI = nulla - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA = ZONA URB - Area urbanizzata - PIANO DI BACINO VARENNA = Rischio idraulico non presente + Rischio geologico moderato + Suscettibilità al dissesto bassa + fascia inondabilità non presente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Vedasi quanto relazionato per l'alloggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

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

L'edificio risale ad epoca antecedente ai primi del 1900.

Per l'alloggio è stato rilasciata un titolo edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85, Provvedimento n. C 5134 del 30/10/1992 relativamente alla veranda sul balcone da cui si accede al wc.

ALLEGATO 6 - PROVVEDIMENTO CONDONO EDILIZIO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il certificato energetico sarà prodotto dallo scrivente in tempo utile per l'assegnazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sussistono titoli edilizi essendo l'immobile risalente ad epoca antecedente ai primi del 1900. Rilevo l'esistenza di una variazione catastale del 24/02/2009 che mostra l'attuale consistenza planimetrica. La variazione è stata depositata con causale "EDIFICATA NEI FONDI DELL'EDIFICIO".

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.

La Certificazione energetica per la tipologia di cespite non è necessaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come riferito verbalmente dall'amministrazione condominiale (che non ha risposto per iscritto alla mia mail), le spese condominiali annue medie sono, per l'alloggio € 520 circa.

Non vi sono delibere per spese straordinarie.

La situazione contabile per l'alloggio vede un debito sino al 31/12/2023 di € 1.904,41 e per l'anno 2024 su un



importo complessivo di € 575,00, due rate scadute e non pagate e l'ultima rata scadente al 30/11/2024.
ALLEGATO 7 - COMUNICAZIONE MAIL ALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

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

Per le dimensioni della cantina sono ininfluenti nell'economia della procedura. Non vi sono delibere per lavori straordinari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

lotto unico formato da due cespiti con subalterni catastali indipendenti, ovvero alloggio e cantina.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4**

Ci troviamo nell'ambito della delegazione di Pegli e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano primo di un edificio di tipo popolare. Nei pressi dell'edificio vi è un parcheggio per autoveicoli. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono mediocri; quelle dell'alloggio sono pessime con pareti scrostate e tracce di disegni con pennarello e il bagno presenta il rivestimento in piastrelle parzialmente distrutto; le porte sono divelte e in cattive condizioni. L'appartamento si compone di ingresso su ampio locale, una cucina e un bagno di ridotte dimensioni e privo di bidet e due camere. Le finiture sono ordinarie ma in pessimo stato. Gli impianti, in generale, paiono vetusti. L'edificio è privo di ascensore. Vi sono parcheggi (seppur difficoltosi) nelle vicinanze dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 10, Sub. 24, Zc. 1a, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 55.500,00

La stima è stata effettuata in base ai valori OMI per abitazioni di tipo economiche a cui ho applicato talune riduzioni percentuali per le particolari e sfavorevoli condizioni dell'alloggio. Nel caso specifico ho applicato il valore unitario al di sotto del minimo rispetto al range proposto dall'Agenzia delle Entrate settore Catasto per le peculiarità intrinseche dell'immobile che è popolare (A/4) mentre la valutazione OMI individua il valore per abitazione economica (A/3). Le riduzioni percentuali si riferiscono poi a: - pessime condizioni dell'immobile - difficoltà di sosta per autoveicoli.

- **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato**

Ci troviamo nell'ambito della delegazione di Pegli e la cantina insiste nel sottosuolo con accesso dall'androne condominiale tramite botola. La configurazione planimetrica si evince dalla planimetria catastale in quanto la cantina non è accessibile perchè ingombra di materiale vario sino al soffitto. La cantina si compone di unico locale ed è priva di finestre. Riguardo alla descrizione del condominio rimando a quanto scritto per l'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 10, Sub. 26, Zc. 1A, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.450,00

La stima è stata effettuata in base ai valori OMI per abitazioni di tipo economiche a cui ho applicato talune riduzioni percentuali per le particolari e sfavorevoli condizioni della cantina che è completamente interrata e deve essere sgomberata dal materiale ivi stipato. Si consideri che la superficie è stata ridotta al 25% perchè il cespite seppur autonomo viene trattato come accessorio in quanto all'interno di un unico lotto di vendita; alla superficie applicherò quindi il valore unitario dell'alloggio. Le riduzioni percentuali si riferiscono poi a: - posizione completamente interrata accessibile da botola - smaltimento materiale stipato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Granara 7/4	74,00 mq	750,00 €/mq	€ 55.500,00	100,00%	€ 55.500,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato	4,60 mq	750,00 €/mq	€ 3.450,00	100,00%	€ 3.450,00
				Valore di stima:	€ 58.950,00

Valore di stima: € 58.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione dell'alloggio + limitazioni cantina per sgombero e pulizia e posizione	25,00	%

Valore finale di stima: € 44.212,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La cantina è accessibile da botola nell'androne condominiale e non è stata visitata perché riempita di materiale sino al soffitto (vedasi fotografie).

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 10/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Alessio Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1 - DOC. FOTOGRAFICA ALLOGGIO E CANTINA
- ✓ ALL. 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO
- ✓ ALL. 3 - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI ALLOGGIO E CANTINA
- ✓ ALL. 4 - VERBALE SOVEMO
- ✓ ALL. 5 - ANAGRAFE
- ✓ ALL. 6 - PROVVEDIMENTO CONDONO EDILIZIO
- ✓ ALL. 7 - AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Granara 7/4
Ci troviamo nell'ambito della delegazione di Pegli e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano primo di un edificio di tipo popolare. Nei pressi dell'edificio vi è un parcheggio per autoveicoli. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono mediocri; quelle dell'alloggio sono pessime con pareti scrostate e tracce di disegni con pennarello e il bagno presenta il rivestimento in piastrelle parzialmente distrutto; le porte sono divelte e in cattive condizioni. L'appartamento si compone di ingresso su ampio locale, una cucina e un bagno di ridotte dimensioni e privo di bidet e due camere. Le finiture sono ordinarie ma in pessimo stato. Gli impianti, in generale, paiono vetusti. L'edificio è privo di ascensore. Vi sono parcheggi (seppur difficoltosi) nelle vicinanze dell'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 10, Sub. 24, Zc. 1a, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC del Comune di Genova, inserisce l'immobile in ambito AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. - PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - ASSETTO INSEDIATIVO: ID-MA, Ambito 53D. - VINCOLO IDROGEOLOGICO = presente - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI = nulla - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA = ZONA URB - Area urbanizzata - PIANO DI BACINO VARENNA = Rischio idraulico non presente + Rischio geologico moderato + Suscettibilità al dissesto bassa + fascia inondabilità non presente.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato
Ci troviamo nell'ambito della delegazione di Pegli e la cantina insiste nel sottosuolo con accesso dall'androne condominiale tramite botola. La configurazione planimetrica si evince dalla planimetria catastale in quanto la cantina non è accessibile perchè ingombra di materiale vario sino al soffitto. La cantina si compone di unico locale ed è priva di finestre. Riguardo alla descrizione del condominio rimando a quanto scritto per l'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 10, Sub. 26, Zc. 1A, Categoria C2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto relazionato per l'alloggio.

Prezzo base d'asta: € 44.212,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.212,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Granara 7/4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 10, Sub. 24, Zc. 1a, Categoria A4	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	L'aspetto generale dell'alloggio, le sue finiture (vetuste) e ed il suo stato di conservazione sono pessime. Gli impianti sono datati. Le porte sono in legno verniciato bianco, scardinate dalla loro sede e le finestre sono in legno in cattivo stato. Le pareti e i soffitti sono tinteggiate; Le pareti sono in pessime condizioni, con raschiature alla tinta e graffiti eseguiti con pennarello (vedasi fotografie); il rivestimento del bagno è in cattive condizioni con piastrelle di rivestimento divelte dalla loro sede. I sanitari sono insufficienti in quanto manca il bidet e non vi è neppure la doccetta di servizio al wc. Il riscaldamento è autonomo con radiatori e calderina. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica ed in una stanza in laminato serigrafato legno, in parte divelto. Sostanzialmente siamo in presenza di un alloggio con finiture in pessimo stato ed impianti vetusti, la cui manutenzione è pessima.		
Descrizione:	Ci troviamo nell'ambito della delegazione di Pegli e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano primo di un edificio di tipo popolare. Nei pressi dell'edificio vi è un parcheggio per autoveicoli. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono mediocri; quelle dell'alloggio sono pessime con pareti scrostate e tracce di disegni con pennarello e il bagno presenta il rivestimento in piastrelle parzialmente distrutto; le porte sono divelte e in cattive condizioni. L'appartamento si compone di ingresso su ampio locale, una cucina e un bagno di ridotte dimensioni e privo di bidet e due camere. Le finiture sono ordinarie ma in pessimo stato. Gli impianti, in generale, paiono vetusti. L'edificio è privo di ascensore. Vi sono parcheggi (seppur difficoltosi) nelle vicinanze dell'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Granara 7, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 10, Sub. 26, Zc. 1A, Categoria C2	Superficie	4,60 mq
Stato conservativo:	Come già scritto la cantina non è stata visitata in quanto ingombra sino a soffitto di materiale di vario genere (vedasi fotografie) e quindi non è stato possibile accertare la condizione manutentiva della stessa.		
Descrizione:	Ci troviamo nell'ambito della delegazione di Pegli e la cantina insiste nel sottosuolo con accesso dall'androne condominiale tramite botola. La configurazione planimetrica si evince dalla planimetria catastale in quanto la cantina non è accessibile perchè ingombra di materiale vario sino al soffitto. La cantina si compone di unico locale ed è priva di finestre. Riguardo alla descrizione del condominio rimando a quanto scritto per l'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7/4

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/02/2024
Reg. gen. 5326 - Reg. part. 4203
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA GRANARA 7, PIANO INTERRATO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/02/2024
Reg. gen. 5326 - Reg. part. 4203
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

