

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sacchi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 600/2021 del R.G.E.

promossa da

**PRISMA SPV Srl**

Codice fiscale: 05028250263

**UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.**

Codice fiscale: 13263030150

contro

Codice fiscale: .

- Genova (GE)

Codice fiscale: .

- Genova (GE)



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T .....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T.....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T.....	11
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T.....	11
Stato conservativo .....	12



<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	12
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	12
Parti Comuni	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	12
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	12
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	13
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	13
Stato di occupazione	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	13
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	13
Provenienze Ventennali	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	14
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	15
Formalità pregiudizievoli	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	16
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	17
Normativa urbanistica	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	17
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	17
Regolarità edilizia	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b>	18
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b>	18
Vincoli od oneri condominiali	19



<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b> .....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 600/2021 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.617,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1</b> .....	25
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T</b> .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 27/02/2023, il sottoscritto Ing. Sacchi Laura, con studio in Via Brigata Liguria, 105 R - 16100 - Genova (GE), email laura.sacchi@studiotecnicosacchi.it, PEC laura.sacchi@ingpec.eu, Tel. 328 1503178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2023 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) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

---

TRATTASI DI APPARTAMENTO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO, COSTRUITO FRA L'ANNO 1962 E L'ANNO 1963, COMPOSTO DA DUE PIANI CON, AL PIANO TERRENO UN AMPIO LOCALE OFFICINA E, AL PIANO PRIMO DUE ALLOGGI AD USO RESIDENZIALE. LA ZONA OVE RICADE IL FABBRICATO E' DECISAMENTE PERIFERICA, ESSENDO SULLE ALTURE DI GENOVA PEGLI (A PONENTE RISPETTO AL CENTRO CITTA'). LA ZONA E' POCO INSEDIATA, E' SERVITA DA STRADA CARRABILE, DOTATA DI FORTE PENDENZA, CHE DOPO 200 MT CIRCA DIVENTA SOLO PEDONALE. IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO POCO DISTANTE A QUELLO ORIGINARIAMENTE DI PROPRIETA' DI CHI LO HA COSTRUITO, PER FAR SPAZIO ALLA COSTRUZIONE DELL'AUTOSTRADA GENOVA/SAVONA (A12), CHE IN QUEL TRATTO AVREBBE TRANSITATO FRA DUE GALLERIE. NON ESISTONO ESERCIZI COMMERCIALI PROSSIMI NE' SERVIZI DI TERZIARIO. IL FABBRICATO SORGE SUL GRETO DI UN ANTICO TORRENTE (DI MODESTE DIMENSIONI), "TORRENTE DEL LUPO" (CHE DI FATTO SCORRE AL DI SOTTO DEL FABBRICATO CON TOMBINATURA). LA ZONA AL CONTORNO E' BOSCHIVA. NON ESISTE POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE AL CONTORNO E IL LOTTO DI PROPRIETA' DEL FABBRICATO E' GRAVATO DA SERVITU' AENEDIFICANDI.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

---

TRATTASI DI APPEZZAMENTO DI TERRENO IN DIRETTO COLLEGAMENTO CON L'AREA PERTINENZIALE A CIELO APERTO DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 13 DI VIALE ALLA PINETA, POSTO ALLA MEDESIMA QUOTA E RAGGIUNGIBILE SOLO ATTRAVERSO L'ACCESSO DAL CANCELLO DEL CIVICO 13. L'AREA RISULTA PAVIMENTATA IN PIASTRELLE DI GRESS. SULL'AREA, CON DIMENSIONI PARI A CIRCA 58 MQ,



INSISTE UN PREFABBRICATO IN LEGNO PRIVO DI TITOLO EDILIZIO.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

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) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

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

- **.....** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: .....  
.....  
..... - Genova (GE)
- **.....** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: .....  
.....  
..... - Genova (GE)

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]  
[redacted]  
- Genova (GE)
- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]  
[redacted]  
1: [redacted] - Genova (GE)

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

NORD: distacco pubblico (viale alla Pineta) e area di proprietà

SUD: appartamento civico 11 interno 1 di viale alla Pineta e distacco su copertura sottostante immobile viale alla Pineta 11 p.t.

EST: distacco su copertura sottostante immobile viale alla Pineta 11 p.t. e area di proprietà

OVEST: distacco pubblico (viale alla Pineta) e appartamento civico 11 interno 1 di viale alla Pineta

SOTTO: immobile civico 11 di viale alla Pineta

SOPRA: tetto di proprietà

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

NORD: CON AREA DI ALTRA PROPRIETA'

SUD: CON AREA DI ALTRA PROPRIETA'

EST: CON AREA DI ALTRA PROPRIETA'

OVEST: CON DISTACCO SULLA COPERTURA DI ALTRA PROPRIETA' E IN PARTE CON AREA DI PERTINENZA



CIVICO 13 DI VIALE ALLA PINETA.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,00 m	1
Cortile	83,00 mq	83,00 mq	0,18	14,94 mq	0,00 m	T
Loggia	5,50 mq	5,50 mq	0,95	5,22 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,09 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	58,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/05/1988	IMMOBILIARE S.p.A. - CON SEDE IN GENOVA PEGLI	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5



		Rendita € 0,61 Piano 1
Dal 09/05/1988 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 0,50 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 27/08/1997		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 27/08/1997 al 07/09/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 07/09/1998 al 16/12/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 16/12/2005 al 24/01/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano 1
Dal 24/01/2006 al 28/11/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano 1
Dal 28/11/2006 al 18/08/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 18/08/2015 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1971, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/06/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1971, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,90 Piano 1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI



**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1998 al 07/09/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 6 Categoria F1 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal 07/09/1998 al 24/01/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 6 Categoria F1 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal 24/01/2006 al 18/08/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 42, Part. 550, Sub. 6 Categoria F1 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal 18/08/2015 al 02/06/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 41, Part. 1971, Sub. 6, Zc. 2 Categoria F1 Superficie catastale 58 mq Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1971	9	2	A3	4	5,5		553,9 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE RELATIVAMENTE ALLA PLANIMETRIA AD ECCEZIONE DELL'APERTURA DI UN ULTERIORE VARCO PER ACCEDERE DAL SOGGIORNO ALLA CAMERA DA LETTO. DOVRA' ESSERE PROVVEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE DELLA PLANIMETRIA PRESENTANDO UNA NUOVA DOCFA



**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T****Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1971	9	2	A3	4	5,5		553,9 €	1	

**Corrispondenza catastale**

VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE RELATIVAMENTE ALLA PLANIMETRIA AD ECCEZIONE DELL'APERTURA DI UN ULTERIORE VARCO PER ACCEDERE DAL SOGGIORNO ALLA CAMERA DA LETTO.  
DOVRA' ESSERE PROVVEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE DELLA PLANIMETRIA PRESENTANDO UNA NUOVA DOCFA

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

E' stata esaminata la documentazione prodotta in atti e la completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

E' stata esaminata la documentazione prodotta in atti e la completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

Non risultano particolari condizioni d'uso dell'immobile diversi da quello dichiarato.  
Non risultano vincoli condominiali formali.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

Non risultano particolari condizioni d'uso dell'immobile diversi da quello dichiarato.  
Non risultano vincoli condominiali formali.



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso può definirsi medio. Non risultano interventi manutentivi recenti. E' stato riscontrato un fenomeno di condensa piuttosto accentuato riguardo ai soffitti in corrispondenza della congiunzione con le pareti perimetrali in quasi tutti i locali abitati (bagno, cucina, camere da letto e soggiorno).

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

---

Lo stato conservativo dell'area è discreto. La superficie e' pavimentata e sono presenti griglie per la raccolta delle acque piovane.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Non risultano parti comuni con il resto del fabbricato.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

---

L'area ha in comune con il sub 9 (civico 13 di viale alla Pineta) l'accesso dal cancello attraverso la superficie di pertinenza dell'appartamento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Non sono state rilevate servitù attive e/o passive. L'unico vincolo è rappresentato dalla servitù non aedificandi imposta in origine con il provvedimento edilizio che ammetteva la costruzione dell'intero fabbricato nel 1962, relativamente al lotto asservito all'edificio per la costruzione. L'atto di asservimento è a rogito Notaio Antonio Falzone a nome di Enrico Podestà, registrato a Genova, il 18/03/1963 n. 17145, Rep. 6792, Raccolta 551, trascritto all'Ufficio RRII di Genova il 09/04/1963 al R.Part. 5239, R.Generale 6687.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

---

Non sono state rilevate servitù attive e/o passive. L'unico vincolo è rappresentato dalla servitù non aedificandi imposta in origine con il provvedimento edilizio che ammetteva la costruzione dell'intero fabbricato nel 1962, relativamente al lotto asservito all'edificio per la costruzione. L'atto di asservimento è a rogito Notaio Antonio Falzone a nome di Enrico Podestà, registrato a Genova, il 18/03/1963 n. 17145, Rep. 6792, Raccolta 551, trascritto all'Ufficio RRII di Genova il 09/04/1963 al R.Part. 5239, R.Generale 6687.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'edificio cui appartiene l'immobile oggetto di perizia è stato costruito nel 1962. La struttura è in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento. L'edificio si sviluppa su due piani e l'appartamento periziato risulta ubicato al piano primo. La copertura è di tipo piano con impermeabilizzazione a vista. Sul lato nord-est, dove il sedime si innalza in quota, in aderenza al fabbricato, e quindi a fianco al lato dell'edificio (e quindi dell'appartamento) è presente un'area con forma rettangolare e con lati pari a mt in larghezza e mt in lunghezza, di pertinenza dell'appartamento. Detta area, a cielo aperto, è chiusa da un ampio cancello metallico attraverso il quale si accede anche all'appartamento civico 13. Detta area, a confine con altra area di proprietà terza (il muretto di delimitazione è parzialmente crollato), è pavimentata in gress ed è carrabile (quindi può svolgere funzione di parcheggi auto). In fondo all'area qui trattata è presente un alto muro che contiene il pendio boschivo soprastante (non di proprietà) ancorché vi sia una scaletta che vi conduce. Proseguendo lungo lo sviluppo dell'area qui descritta, sul lato destr è presente il perimetro nord-est dell'appartamento, terminato il quale, sempre sulla destra, si originano: la passerella che consente l'accesso all'immobile sul perimetro sud-est del fabbricato; il "vuoto" coperto con ondulina a copertura del locale al piano inferiore; l'area di proprietà degli esecutati con sviluppo longitudinale di mt e larghezza mt, contraddistinto all'NCEU come area urbana con foglio 41, mappale 1971, sub. 6.

L'immobile al suo interno è suddiviso in: ingresso, bagno, cucina - con loggia chiusa - soggiorno, camera padronale e seconda camera. I pavimenti sono in gress porcellanato. Le pareti e soffitti sono tinteggiati. I serramenti esterni sono in alluminio e privi di persiane. Sono presenti piuttosto serrande in metallo. La loggia è chiusa con vetrata. Nel bagno è presente la vasca da bagno (il locale bagno risulta ristrutturato più di recente rispetto agli altri locali).

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

---

Trattasi di area a cielo aperto, pavimentata con piastrelle in gress. Dotata di griglie per la raccolta delle acque. Ai lati, lungo lo sviluppo principale, confina con muro di contenimento del pendio (di altra proprietà) da un lato e con un parapetto che la separa da un distacco di altra proprietà che insiste sulla copertura dei locali sottostanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'IMMOBILE RISULTA ABITATO, CON RESIDENZA, DA  ESECUTATO PER 1/2

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

---

L'area è in uso al sub 9 del foglio 41 del mappale 1971 (appartamento di via alla Pineta 13) e quindi, utilizzata dall'esecutato residente.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1997 al 07/09/1998	<p>ROBERTO GIACOMINI                      VIALE ALLA PINETA, 13                      EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1                      16129 GENOVA (GE)                      C.A.P. 16129                      F. 010/24121                      COD. FISCALE 01200001024</p>	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	03/02/2009	3862	2866
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO	27/02/1998	19	6677		
Dal 07/09/1998 al 24/01/2006	<p>TERESA DI PAOLO                      VIALE ALLA PINETA, 13                      EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1                      16129 GENOVA (GE)                      C.A.P. 16129                      F. 010/24121                      COD. FISCALE 01200001024</p>	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MASSIMO DI PAOLO	07/09/1998	40870	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO RR II	02/10/1998	23751	16248
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/2006 al 26/01/2022	<p>PIERO BIGLIA                      VIALE ALLA PINETA, 13                      EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1                      16129 GENOVA (GE)                      C.A.P. 16129                      F. 010/24121                      COD. FISCALE 01200001024</p>	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PIERO BIGLIA	24/01/2006	24560	16032
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO RR II	21/02/2006	8716	5113
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1997 al 07/09/1998	[Faded text]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	03/02/2009	3862	2866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO	27/02/1998	19	6677		
Dal 07/09/1998 al 24/01/2006	[Faded text]	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASSIMO DI PAOLO	07/09/1998	40870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO RR II	02/10/1998	23751	16248
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2006 al 26/01/2022	[Faded text]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERO BIGLIA	24/01/2006	24560	16032
		Trascrizione			



	Codice Fiscale/P.IVA: RSSMRZ70E23E955F	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO RRII	21/02/2006	8716	5113
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 26/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 21/02/2006  
Reg. gen. 8717 - Reg. part. 1992  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.  
Contro \_\_\_\_\_  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: BIGLIA PIETRO  
Data: 24/01/2006  
N° repertorio: 24561  
N° raccolta: 16033

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a GENOVA il 26/01/2022  
Reg. gen. 2391 - Reg. part. 1788  
Quota: 1/1





A favore di PRISMA SPV Srl  
Contro Russo Maurizio, Diambri Monica  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 26/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 21/02/2006

Reg. gen. 8717 - Reg. part. 1992

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.

Contro

Capitale: € 200.000,00

Rogante: BIGLIA PIETRO

Data: 24/01/2006

N° repertorio: 24561

N° raccolta: 16033

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 26/01/2022

Reg. gen. 2391 - Reg. part. 1788

Quota: 1/1

A favore di PRISMA SPV Srl

Contro Russo Maurizio, Diambri Monica

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

L'AREA IN CUI RICADE L'IMMOBILE E' DI TIPO INEDIFICABILE E BOSCHIVA CON VINCOLO PAESAGGISTICO (EX D.LGS 42/04)

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

L'AREA IN CUI RICADE L'IMMOBILE E' DI TIPO INEDIFICABILE E BOSCHIVA CON VINCOLO PAESAGGISTICO (EX D.LGS 42/04)



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1**

---

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'EDIFICIO VENNE EDIFICATO IN FORZA DELLA LICENZA N.1844 DEL 03/07/1962  
SUCCESSIVAMENTE VENNE PRESENTATO, PER L'IMMOBILE CONDONO APPROVATO CON PROV. 24532 DEL 10/06/1996 PER FRAZIONAMENTO  
SUCCESSIVAMENTE VENNE PRESENTATA, PER L'IMMOBILE SANATORIA APPROVATA CON PROV. 32894 DEL 11/03/2002 PER MODIFICHE ESTERNE  
SUCCESSIVAMENTE VENNE PRESENTATA, PER L'IMMOBILE, UNA DIA PROT. 4073 DEL 01/07/2003 PER MODIFICHE ESTERNE/INTERNE

IL FABBRICATO, ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE OTTENNE TUTTI I PARERI E I BENE STARE NECESSARI ALL'ABITABILITA'. TUTTAVIA RISULTA CHE, AVENDO RICONTRATO DUE LOCALI ABUSIVI AL PIANO FONDI, PER IL RILASCIO DELL'ABITABILITA' ERA STATO STABILITO CHE VENISSE CORRISPOSTA UNA MULTA PARI A L. 20.000. NON E' STATO TROVATO RISCONTRO DELL'AVVENUTO PAGAMENTO DELLA MULTA E DEL CONSEGUENTE DECRETO DI ABITABILITA'.

### *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.

L'IMMOBILE CORRISPONDE A QUANTO AUTORIZZATO CON ULTIMO PROVVEDIMENTO AD ECCEZIONE DELL'APERTURA DI UN VARCO FRA SOGGIORNO E CAMERA DA LETTO PRINCIPALE. LA MODIFICA POTRA' ESSERE SANATA AI SENSI DELL'ART. 6BIS COMMA 5 DEL DPR 380/01, PAGANDO UNA SANZIONE DI € 1.000,00 OLTRE € 600 PER ONORARI OLTRE ONERI FISCALI PER LA PRESTAZIONE TECNICA NECESSARIA ALL'ELABORAZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T**

---

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.

Sull'area risulta insistere un vincolo di inedificabilità per la costruzione del fabbricato civici 11, 13 e 47 di viale alla Pineta. L'area risulta quindi priva di possibilità di edificazione. In oggi su di essa è stato accertato sussistere un piccolo fabbricato in legno ad uso deposito che tuttavia NON può essere mantenuto e dovrà essere



demolito/rimosso in quanto abusivo. Non sono stati reperiti condoni per detto piccolo fabbricato.

L'IMMOBILE CORRISPONDE A QUANTO AUTORIZZATO CON ULTIMO PROVVEDIMENTO AD ECCEZIONE DELL'APERTURA DI UN VARCO FRA SOGGIORNO E CAMERA DA LETTO PRINCIPALE. LA MODIFICA POTRA' ESSERE SANATA AI SENSI DELL'ART. 6BIS COMMA 5 DEL DPR 380/01, PAGANDO UNA SANZIONE DI € 1.000,00 OLTRE € 600 PER ONORARI OLTRE ONERI FISCALI PER LA PRESTAZIONE TECNICA NECESSARIA ALL'ELABORAZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, EDIFICIO 13, INTERNO 2, PIANO 1

---

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

NON SONO STATI RINVENUTI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE ALLA PINETA, PIANO T

---

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

NON SONO STATI RINVENUTI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1 TRATTASI DI APPARTAMENTO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO, COSTRUITO FRA L'ANNO 1962 E L'ANNO 1963, COMPOSTO DA DUE PIANI CON, AL PIANO TERRENO UN AMPIO LOCALE OFFICINA E, AL PIANO PRIMO DUE ALLOGGI AD USO RESIDENZIALE. LA ZONA OVE RICADE IL FABBRICATO E' DECISAMENTE PERIFERICA, ESSENDO SULLE ALTURE DI GENOVA PEGLI (A PONENTE RISPETTO AL CENTRO CITTA'). LA ZONA E' POCO INSEDIATA, E' SERVITA DA STRADA CARRABILE, DOTATA DI FORTE PENDENZA, CHE DOPO 200 MT CIRCA DIVENTA SOLO PEDONALE. IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO POCO DISTANTE A QUELLO ORIGINARIAMENTE DI PROPRIETA' DI CHI LO HA COSTRUITO, PER FAR SPAZIO ALLA COSTRUZIONE DELL'AUTOSTRADA GENOVA/SAVONA (A12), CHE IN QUEL TRATTO AVREBBE TRANSITATO FRA DUE GALLERIE. NON ESISTONO ESERCIZI COMMERCIALI PROSSIMI NE' SERVIZI DI TERZIARIO. IL FABBRICATO SORGE SUL GRETO DI UN



ANTICO TORRENTE (DI MODESTE DIMENSIONI), "TORRENTE DEL LUPO" (CHE DI FATTO SCORRE AL DI SOTTO DEL FABBRICATO CON TOMBINATURA). LA ZONA AL CONTORNO E' BOSCHIVA. NON ESISTE POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE AL CONTORNO E IL LOTTO DI PROPRIETA' DEL FABBRICATO E' GRAVATO DA SERVITU' AENEDIFICANDI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1971, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 154.817,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T  
TRATTASI DI APPEZZAMENTO DI TERRENO IN DIRETTO COLLEGAMENTO CON L'AREA PERTINENZIALE A CIELO APERTO DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 13 DI VIALE ALLA PINETA, POSTO ALLA MEDESIMA QUOTA E RAGGIUNGIBILE SOLO ATTRAVERSO L'ACCESSO DAL CANCELLO DEL CIVICO 13. L'AREA RISULTA PAVIMENTATA IN PIASTRELLE DI GRESS. SULL'AREA, CON DIMENSIONI PARI A CIRCA 58 MQ, INSISTE UN PREFABBRICATO IN LEGNO PRIVO DI TITOLO EDILIZIO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1971, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 11.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1	119,09 mq	1.300,00 €/mq	€ 154.817,00	100,00%	€ 154.817,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T	58,00 mq	200,00 €/mq	€ 11.600,00	100,00%	€ 11.600,00
Valore di stima:					€ 166.417,00

Valore di stima: € 166.417,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 159.617,00**



SONO STATI DECURTATI € 1.800,00 PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE INTERNE DI CUI ALL'ART. 6BIS COMMA 5 DPR 380/01, DELL'APPARTAMENTO SUB. 9  
SONO STATI DECURTATI € 5.000,00 PER LA DEMOLIZIONE/RIMOZIONE DEL FABBRICATO/MAGAZZINO, SULL'AREA URBANA SUB. 6

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 06/06/2023

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Concessione edilizia - ULTIMO TITOLO EDILIZIO VALIDO
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ATTI CHE INDUCONO AL DECRETO DI AGIBILITA'
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA SUB 9
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA SUB 6
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA STORICA SUB 9
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA STORICA SUB 9
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - PENDENZE GIUDIZIARIE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1  
TRATTASI DI APPARTAMENTO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO, COSTRUITO FRA L'ANNO 1962 E L'ANNO 1963, COMPOSTO DA DUE PIANI CON, AL PIANO TERRENO UN AMPIO LOCALE OFFICINA E, AL PIANO PRIMO DUE ALLOGGI AD USO RESIDENZIALE. LA ZONA OVE RICADE IL FABBRICATO E' DECISAMENTE PERIFERICA, ESSENDO SULLE ALTURE DI GENOVA PEGLI (A PONENTE RISPETTO AL CENTRO CITTA'). LA ZONA E' POCO INSEDIATA, E' SERVITA DA STRADA CARRABILE, DOTATA DI FORTE PENDENZA, CHE DOPO 200 MT CIRCA DIVENTA SOLO PEDONALE. IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO POCO DISTANTE A QUELLO ORIGINARIAMENTE DI PROPRIETA' DI CHI LO HA COSTRUITO, PER FAR SPAZIO ALLA COSTRUZIONE DELL'AUTOSTRADA GENOVA/SAVONA (A12), CHE IN QUEL TRATTO AVREBBE TRANSITATO FRA DUE GALLERIE. NON ESISTONO ESERCIZI COMMERCIALI PROSSIMI NE' SERVIZI DI TERZIARIO. IL FABBRICATO SORGE SUL GRETO DI UN ANTICO TORRENTE (DI MODESTE DIMENSIONI), "TORRENTE DEL LUPO" (CHE DI FATTO SCORRE AL DI SOTTO DEL FABBRICATO CON TOMBINATURA). LA ZONA AL CONTORNO E' BOSCHIVA. NON ESISTE POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE AL CONTORNO E IL LOTTO DI PROPRIETA' DEL FABBRICATO E' GRAVATO DA SERVITU' AENEDIFICANDI.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1971, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'AREA IN CUI RICADE L'IMMOBILE E' DI TIPO INEDIFICABILE E BOSCHIVA CON VINCOLO PAESAGGISTICO (EX D.LGS 42/04)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T  
TRATTASI DI APPEZZAMENTO DI TERRENO IN DIRETTO COLLEGAMENTO CON L'AREA PERTINENZIALE A CIELO APERTO DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 13 DI VIALE ALLA PINETA, POSTO ALLA MEDESIMA QUOTA E RAGGIUNGIBILE SOLO ATTRAVERSO L'ACCESSO DAL CANCELLO DEL CIVICO 13. L'AREA RISULTA PAVIMENTATA IN PIASTRELLE DI GRESS. SULL'AREA, CON DIMENSIONI PARI A CIRCA 58 MQ, INSISTE UN PREFABBRICATO IN LEGNO PRIVO DI TITOLO EDILIZIO.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1971, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'AREA IN CUI RICADE L'IMMOBILE E' DI TIPO INEDIFICABILE E BOSCHIVA CON VINCOLO PAESAGGISTICO (EX D.LGS 42/04)

**Prezzo base d'asta: € 159.617,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 600/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.617,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, edificio 13, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1971, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	119,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso può definirsi medio. Non risultano interventi manutentivi recenti. E' stato riscontrato un fenomeno di condensa piuttosto accentuato riguardo ai soffitti in corrispondenza della congiunzione con le pareti perimetrali in quasi tutti i locali abitati (bagno, cucina, camere da letto e soggiorno).		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI APPARTAMENTO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO, COSTRUITO FRA L'ANNO 1962 E L'ANNO 1963, COMPOSTO DA DUE PIANI CON, AL PIANO TERRENO UN AMPIO LOCALE OFFICINA E, AL PIANO PRIMO DUE ALLOGGI AD USO RESIDENZIALE. LA ZONA OVE RICADE IL FABBRICATO E' DECISAMENTE PERIFERICA, ESSENDO SULLE ALTURE DI GENOVA PEGLI (A PONENTE RISPETTO AL CENTRO CITTA'). LA ZONA E' POCO INSEDIATA, E' SERVITA DA STRADA CARRABILE, DOTATA DI FORTE PENDENZA, CHE DOPO 200 MT CIRCA DIVENTA SOLO PEDONALE. IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO POCO DISTANTE A QUELLO ORIGINARIAMENTE DI PROPRIETA' DI CHI LO HA COSTRUITO, PER FAR SPAZIO ALLA COSTRUZIONE DELL'AUTOSTRADA GENOVA/SAVONA (A12), CHE IN QUEL TRATTO AVREBBE TRANSITATO FRA DUE GALLERIE. NON ESISTONO ESERCIZI COMMERCIALI PROSSIMI NE' SERVIZI DI TERZIARIO. IL FABBRICATO SORGE SUL GRETO DI UN ANTICO TORRENTE (DI MODESTE DIMENSIONI), "TORRENTE DEL LUPO" (CHE DI FATTO SCORRE AL DI SOTTO DEL FABBRICATO CON TOMBINATURA). LA ZONA AL CONTORNO E' BOSCHIVA. NON ESISTE POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE AL CONTORNO E IL LOTTO DI PROPRIETA' DEL FABBRICATO E' GRAVATO DA SERVITU' AENEDIFICANDI.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA ABITATO, CON RESIDENZA, E ESECUTATO PER 1/2		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIALE ALLA PINETA, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1971, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	58,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'area è discreto. La superficie e' pavimentata e sono presenti griglie per la raccolta delle acque piovane.		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI APPEZZAMENTO DI TERRENO IN DIRETTO COLLEGAMENTO CON L'AREA PERTINENZIALE A CIELO APERTO DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 13 DI VIALE ALLA PINETA, POSTO ALLA MEDESIMA QUOTA E RAGGIUNGIBILE SOLO ATTRAVERSO L'ACCESSO DAL CANCELLO DEL CIVICO 13. L'AREA RISULTA PAVIMENTATA IN PIASTRELLE DI GRESS. SULL'AREA, CON DIMENSIONI PARI A		



	CIRCA 58 MQ, INSISTE UN PREFABBRICATO IN LEGNO PRIVO DI TITOLO EDILIZIO.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'area è in uso al sub 9 del foglio 41 del mappale 1971 (appartamento di via alla Pineta 13) e quindi, utilizzata dall'esecutato residente.