
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Piccinelli Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 470/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 2A, piano S1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 3, piano 2	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 5, piano 3.....	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	11
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	12
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	12
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Regolarità edilizia	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	17
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	17
Titolarità	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	17
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	17
Confini	17



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	17
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	18
Consistenza.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	18
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	18
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	19
Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	19
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	19
Precisazioni.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	20
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	20
Patti.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	20
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	20
Stato conservativo	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	20
Parti Comuni.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	21
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	21
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	22
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	22



Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	23
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1.....	23
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	24
Lotto 3	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	27
Regolarità edilizia	27
Lotto 4.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	30
Patti	30
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30



Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	31
Regolarità edilizia	31
Lotto 5	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	32
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	32
Titolarità	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	32
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	33
Confini	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	33
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	33
Consistenza	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	33
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	34
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	34
Dati Catastali	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	34
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	35
Precisazioni.....	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	36
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	36
Patti	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	36
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	36
Stato conservativo	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	36
Parti Comuni.....	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	36



Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	37
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	37
Stato di occupazione.....	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	37
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	37
Provenienze Ventennali.....	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	38
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	38
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3.....	39
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1.....	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	42
Lotto 3	44
Lotto 4	46
Lotto 5	48
Riserve e particolarità da segnalare.....	50
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	54
Lotto 5	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 470/2023 del R.G.E.	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 58.000,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.675,00	57
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 57.400,00	59



Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 66.500,00	59
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 70.775,00	60



INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Geom. Piccinelli Luciano, con studio in Via Montevideo, 15/6 - 16129 - Genova (GE), email l.piccinelli@libero.it, PEC luciano.piccinelli1@geopec.it, Tel. 0103 629063, Fax 0103 12623, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2024 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 Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 2A, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 3, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 5, piano 3
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 2A, PIANO S1

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è posto al piano seminterrato sottostrada dell'edificio di cui ne occupa l'estremità sud-ovest



compresa parte dell'adiacente corpo aggiunto confinante con i locali box ed è accessibile per mezzo della breve rampa a scendere dalla Via Giovanni XXIII attraverso il giardino circostante di pertinenza su cui affaccia per tre lati. L'unità immobiliare è dotata di un ingresso/soggiorno con annesso angolo cottura, bagno e n. 1 camera da letto. Il locale igienico risulta dotato di impianto di aerazione forzata. Risulta annessa all'unità immobiliare un'area esterna destinata a giardino.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica.

L'atrio di ingresso al vano scala è formato da un piccolo disimpegno. Il vano scala è composto da due rampe affiancate con interposto un piccolo ballatoio.

Il caseggiato è dotato di impianto di ascensore. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio di cui ne occupa l'estremità sud-ovest compresa la relativa porzione del corpo aggiunto ed è accessibile dal vano scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un ingresso/soggiorno con annesso angolo cottura, bagno e n. 2 camere da letto oltre n. 1 balcone con affaccio verso sud dotato di visuale parzialmente panoramica a ponente. Il locale igienico risulta dotato di impianto di aerazione forzata.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 3, PIANO 2

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente



Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica.

L'atrio di ingresso al vano scala è formato da un piccolo disimpegno. Il vano scala è composto da due rampe affiancate con interposto un piccolo ballatoio.

Il caseggiato è dotato di impianto di ascensore. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è posto al piano secondo dell'edificio di cui ne occupa l'estremità di levante compresa una porzione della copertura a terrazzo del relativo corpo aggiunto adiacente ed è accessibile per mezzo della scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un piccolo ingresso/disimpegno da cui si accede, da un lato (nord) al soggiorno con annesso angolo cottura dotato di terrazzo con affaccio sulla strada pubblica e dall'altro (sud), alla camera da letto, dotata di un grande balcone con visuale aperta panoramica verso sud-ovest.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 5, PIANO 3

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica.



L'atrio di ingresso al vano scala è formato da un piccolo disimpegno. Il vano scala è composto da due rampe affiancate con interposto un piccolo ballatoio.

Il caseggiato è dotato di impianto di ascensore. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è posto al piano terzo dell'edificio di cui ne occupa l'estremità di ponente ed è accessibile per mezzo della scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un ingresso/disimpegno unito all'adiacente soggiorno con annesso angolo cottura posizionato sul lato sud, cui è annesso un ampio balcone a sbalzo con affaccio panoramico sull'area esterna verso il Torrente Riccò, da una camera da letto collocata sul lato opposto ed affaccio sulla strada pubblica nonché da un bagno posto fra i due vani principali a ridosso del muro di perimetro ovest. L'appartamento è dotato di soffitto in orditura lignea a vista.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica.

L'atrio di ingresso al vano scala è formato da un piccolo disimpegno. Il vano scala è composto da due rampe affiancate con interposto un piccolo ballatoio.

Il caseggiato è dotato di impianto di ascensore. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è posto al piano terzo dell'edificio di cui ne occupa l'estremità di levante ed è accessibile per mezzo della scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un ingresso/disimpegno unito all'adiacente soggiorno con annesso angolo cottura posizionato sul lato sud cui è annesso un ampio balcone a sbalzo con affaccio panoramico sull'area esterna verso il Torrente Riccò, da una camera da letto collocata sul lato opposto ed affaccio sulla strada pubblica nonché da un bagno posto fra i due vani principali a ridosso del muro di perimetro est. L'appartamento è dotato di soffitto in orditura lignea a vista.

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



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità.

L'area a parcheggio è dotata di ingresso dalla strada. I piazzale al piano sottostrada è raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi.

Trattasi di un posto auto scoperto al piano sottostrada, convenzionalmente identificato con il n. 5 (sub. 28), sistemato lungo la linea di perimetro sud dell'area esterna circostante il fabbricato, a confine con il Torrente Riccò.

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità.

L'area a parcheggio è dotata di ingresso dalla strada. I piazzale al piano sottostrada è raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi.

Trattasi di un posto auto scoperto al piano sottostrada convenzionalmente identificato con il n. 10 (sub. 33), sistemato lungo la linea di perimetro di ponente dell'area esterna circostante il fabbricato ai piedi del relativo muro di contenimento con l'impalcato ferroviario.

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 2A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

a nord: muri interni su intercapedine;

a est: muri interni su altra unità immobiliare (Interno n. 1);

a sud: con muri perimetrali su distacco (giardino annesso);

a ovest: in parte con muri perimetrali su distacco (giardino annesso), in parte con muri interni su altra unità immobiliare (box);

sotto: vespaio;

sopra: altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,50 m	S1
Giardino	43,00 mq	43,00 mq	0,1	4,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A seguito delle opportune verifiche, si confermano i dati presenti nelle visure catastali nonchè quelli indicati nella certificazione notarile 21.11.2023 (allegato "F").

Si precisa che l'attuale subalterno n. 11 deriva dalla soppressione dell'ex subalterno 2 (vedere "visure storiche" - allegato "B").

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	337	11		A3	2	4	62 mq	367,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare posta, ancora da completare per ciò che riguarda gli impianti termico ed elettrico, presenta gravi segni di umidità di carattere infiltrativo sulle pareti e su parte dei soffitti.

PARTI COMUNI



Il caseggiato è dotato di “Regolamento di Condominio” di tipo contrattuale. Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 c.c.) e, in particolare: il cancello di accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, la rampa stessa, le aree di manovra e il cortile del piano seminterrato sono di esclusiva proprietà delle abitazioni int. 1 e 2, degli 11 posti auto, dei 4 locali box e del locale cantina sub. 36.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- finestre a taglio termico dotate di persiane in legno;
- pavimento in piastrelle;
- pareti ultimate in tinta e sprovviste di zoccolo battiscopa;
- soffitti ultimati in tinta;
- rivestimento dei bagni in piastrelle;
- apparecchi igienico – sanitari incompleti;
- impianto elettrico da completare;
- impianto di riscaldamento termoautonomo ancora da ultimare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

A seguito delle opportune verifiche, oltre a quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato "F"), si segnalano inoltre le seguenti formalità: trascrizione accettazione tacita eredità del 03/01/2024 nn. 240/221, trascrizione accettazione tacita eredità del 03/01/2024 nn. 241/222.

Per quanto riguarda le ipoteche n. 23464/4375 del 17/06/2008 e n. 11328/2235 del 09/04/2010, si precisa che le stesse risultano ancora registrate poichè il presente subalterno era in precedenza identificato con il n. 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità immobiliari hanno origine da un intervento di totale ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso e recupero unità abitativa a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire n. 22/04 del 18.10.2004 rilasciato dal Comune di Mignanego, a cui ha fatto seguito la richiesta di Permesso di Costruire in parziale sanatoria prot. n. 1334 in data 24.02.2011 definita mediante il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Provvedimento n. 5 del 17.05.2012. In data 25.11.2013 è stata presentata al Comune di Mignanego la comunicazione di fine lavori con varianti prot. n. 7821.

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano sprovviste di Decreto di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione urbanistico-edilizia e catastale sopracitata non si rilevano difformità.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

a nord: muri perimetrali su distacco (Via Giovanni XXIII);
a est: muri interni in parte su altra unità immobiliare, in parte su vano scala condominiale;
a sud: con muri perimetrali su distacco;
a ovest: con muri perimetrali su distacco;
sotto: altra unità immobiliare;



sopra: altra unità immobiliare (Interno n. 5).

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

a nord: area di manovra (bene comune non censibile - sub. 9);

a est: con altra unità immobiliare (posto auto - sub. 27);

a sud: distacco su "torrente";

a ovest: con altra unità immobiliare (posto auto - sub. 29).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	1
Poggiolo	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1



A seguito delle opportune verifiche, si confermano i dati presenti nelle visure catastali nonchè quelli indicati nella certificazione notarile 21.11.2023 (allegato "F").

Si precisa che l'attuale subalterno n. 15 deriva dalla soppressione dell'ex subalterno 4 (vedere "visure storiche" - allegato "B").

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

A seguito delle opportune verifiche, si confermano i dati presenti nelle visure catastali nonchè quelli indicati nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegati).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, 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
	18	337	15		A3	2	4,5	65 mq	413,68 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione catastale sopracitata, si rileva una difformità relativa alla mancata rappresentata graficamente della parete di delimitazione del vano doccia.

Per l'unità immobiliare resta inoltre da aggiornare la toponomastica presente nella planimetria poiché ancora identificata con il civ. 37 anziché il civ. 4.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	337	28		C6	1	11	12 mq	49,99 €	S1	



Corrispondenza catastale

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

Per l'unità immobiliare resta tuttavia da aggiornare la toponomastica presente nella planimetria poiché ancora identificata con il civ. 37 anziché il civ. 4.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

Con atto a rogito Notaio F. Cattanei di Genova del 29.07.2014 Rep. n. 20723 l'unità immobiliare risulta asservita a favore del Comune di Mignanego con vincolo pertinenziale al "posto auto scoperto" contraddistinto con il sub. 28.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Con atto a rogito Notaio F. Cattanei di Genova del 29.07.2014 Rep. n. 20723 l'unità immobiliare risulta asservita a favore del Comune di Mignanego con vincolo pertinenziale all'unità abitativa distinta con il sub. 15.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

Nessuno.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

L'alloggio, ancora da completare per ciò che riguarda gli impianti termico ed elettrico, è in buone condizioni di conservazione.



PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

Il caseggiato è dotato di "Regolamento di Condominio" di tipo contrattuale. Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 c.c.) e, in particolare: il cancello di accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, la rampa stessa, le aree di manovra e il cortile del piano seminterrato sono di esclusiva proprietà delle abitazioni int. 1 e 2, degli 11 posti auto, dei 4 locali box e del locale cantina sub. 36.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Il caseggiato è dotato di "Regolamento di Condominio" di tipo contrattuale. Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 c.c.) e, in particolare: il cancello di accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, la rampa stessa, le aree di manovra e il cortile del piano seminterrato sono di esclusiva proprietà delle abitazioni int. 1 e 2, degli 11 posti auto, dei 4 locali box e del locale cantina sub. 36.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

Nessuna.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

- porta caposcala blindata;
- finestre a taglio termico dotate di persiane in legno;
- pavimento in piastrelle;
- pareti e soffitti ultimati in tinta;
- rivestimento dei bagni in piastrelle;
- apparecchi igienico/sanitari incompleti;
- impianto elettrico da completare;
- impianto di riscaldamento termoautonomo ancora da ultimare.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

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.

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato).

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

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.



A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

Oneri di cancellazione

A seguito delle opportune verifiche, si conferma a quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato "F").

Per quanto riguarda le ipoteche n. 23464/4375 del 17/06/2008 e n. 11328/2235 del 09/04/2010, si precisa che le stesse risultano ancora registrate poichè il presente subalterno era in precedenza identificato con il n. 4.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Oneri di cancellazione

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato "F").

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 2, PIANO 1

Le unità immobiliari hanno origine da un intervento di totale ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso e recupero unità abitativa a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire n. 22/04 del 18.10.2004 rilasciato dal Comune di Mignanego, a cui ha fatto seguito la richiesta di Permesso di Costruire in parziale sanatoria prot. n. 1334 in data 24.02.2011 definita mediante il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Provvedimento n. 5 del 17.05.2012. In data 25.11.2013 è stata presentata al Comune di Mignanego la comunicazione di fine lavori con varianti prot. n. 7821.

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano sprovviste di Decreto di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione urbanistico-edilizia e catastale sopracitata si rileva una difformità relativa alla mancata rappresentata grafica della parete di delimitazione del vano doccia.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Le unità immobiliari hanno origine da un intervento di totale ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso e recupero unità abitativa a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire n. 22/04 del 18.10.2004 rilasciato dal Comune di Mignanego, a cui ha fatto seguito la richiesta di Permesso di Costruire in parziale sanatoria prot. n. 1334 in data 24.02.2011 definita mediante il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Provvedimento n. 5 del 17.05.2012. In data 25.11.2013 è stata presentata al Comune di Mignanego la comunicazione di fine lavori con varianti prot. n. 7821.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione urbanistico-edilizia sopracitata non si rilevano difformità.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

a nord: muri perimetrali su distacco (Via Giovanni XXIII);
a est: muri perimetrali su distacco;
a sud: con muri perimetrali su distacco;
a ovest: con muri interni in parte su vano scala condominiale e in parte con altra unità immobiliare;
sotto: altra unità immobiliare;
sopra: altra unità immobiliare (Interno n. 6).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,85 m	2
Poggiolo	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	2
Terrazza	17,00 mq	17,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A seguito delle opportune verifiche, si confermano i dati presenti nelle visure catastali nonchè quelli indicati nella certificazione notarile 21.11.2023 (allegato "F").

Si precisa che l'attuale subalterno n. 16 deriva dalla soppressione dell'ex subalterno 5 (vedere "visure storiche" - allegato "B").

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	337	16		A3	2	3,5	53 mq	321,75 €	2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione catastale sopracitata, si rileva una difformità relativa alla mancata rappresentata graficamente della parete di delimitazione del vano doccia.

Per l'unità immobiliare resta inoltre da aggiornare la toponomastica presente nella planimetria poiché ancora identificata con il civ. 37 anziché il civ. 4.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio, ancora da completare per ciò che riguarda gli impianti termico ed elettrico, è in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Il caseggiato è dotato di "Regolamento di Condominio" di tipo contrattuale. **Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 c.c.) e, in particolare: il cancello di accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, la rampa stessa, le aree di manovra e il cortile del piano seminterrato sono di esclusiva proprietà delle abitazioni int. 1 e 2, degli 11 posti auto, dei 4 locali box e del locale cantina sub. 36.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- porta caposcala blindata;
- finestre a taglio termico dotate di persiane in legno;
- pavimento in piastrelle;



- pareti e soffitti ultimati in tinta;
- rivestimento dei bagni in piastrelle;
- apparecchi igienico/sanitari incompleti;
- impianto elettrico da completare;
- impianto di riscaldamento termoautonomo ancora da ultimare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato "F").

Per quanto riguarda le ipoteche n. 23464/4375 del 17/06/2008 e n. 11328/2235 del 09/04/2010, si precisa che le stesse risultano ancora registrate poichè il presente subalterno era in precedenza identificato con il n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Le unità immobiliari hanno origine da un intervento di totale ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso e recupero unità abitativa a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire n. 22/04 del 18.10.2004 rilasciato dal Comune di Mignanego, a cui ha fatto seguito la richiesta di Permesso di Costruire in parziale sanatoria prot. n. 1334 in data 24.02.2011 definita mediante il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Provvedimento n. 5 del 17.05.2012. In data 25.11.2013 è stata presentata al Comune di Mignanego la comunicazione di fine lavori con varianti prot. n. 7821.

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano sprovviste di Decreto di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione urbanistico-edilizia e catastale sopracitata si rileva una difformità relativa alla mancata rappresentata grafica della parete di delimitazione del vano doccia.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 5, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



a nord: muri perimetrali su distacco (Via Giovanni XXIII);
a est: muri interni in parte su altra unità immobiliare (Interno n. 6), in parte con vano scala condominiale;
a sud: con muri perimetrali su distacco;
a ovest: con muri perimetrali su distacco;
sotto: altra unità immobiliare (Interno n. 2);
sopra: altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,80 m	3
Poggiolo	9,00 mq	9,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A seguito delle opportune verifiche, si confermano i dati presenti nelle visure catastali nonchè quelli indicati nella certificazione notarile 21.11.2023 (allegato "F").

Si precisa che l'attuale subalterno n. 18 deriva dalla soppressione dell'ex subalterno 7 (vedere "visure storiche" - allegato "B").

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	337	18		A3	2	3,5	48 mq	321,75 €	3	

Corrispondenza catastale



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

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione catastale sopracitata, non si rilevano difformità.

Per l'unità immobiliare resta comunque da aggiornare la toponomastica presente nella planimetria poiché ancora identificata con il civ. 37 anziché il civ. 4.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio, ancora da completare per ciò che riguarda gli impianti termico ed elettrico, è in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Il caseggiato è dotato di "Regolamento di Condominio" di tipo contrattuale. Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 c.c.) e, in particolare: il cancello di accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, la rampa stessa, le aree di manovra e il cortile del piano seminterrato sono di esclusiva proprietà delle abitazioni int. 1 e 2, degli 11 posti auto, dei 4 locali box e del locale cantina sub. 36.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- porta caposcala blindata;
- finestre a taglio termico dotate di persiane in legno;
- pavimento in piastrelle;
- pareti ultimate in tinta e sprovviste di zoccolo battiscopa;
- soffitti ultimati in tinta;



- rivestimento dei bagni in piastrelle;
- apparecchi igienico/sanitari incompleti;
- impianto elettrico da completare;
- impianto di riscaldamento termoautonomo ancora da ultimare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

A seguito delle opportune verifiche, oltre a quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato "F").

Per quanto riguarda le ipoteche n. 23464/4375 del 17/06/2008 e n. 11328/2235 del 09/04/2010, si precisa che le stesse risultano ancora registrate poichè il presente subalterno era in precedenza identificato con il n. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità immobiliari hanno origine da un intervento di totale ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso e recupero unità abitativa a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire n. 22/04 del



18.10.2004 rilasciato dal Comune di Mignanego, a cui ha fatto seguito la richiesta di Permesso di Costruire in parziale sanatoria prot. n. 1334 in data 24.02.2011 definita mediante il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Provvedimento n. 5 del 17.05.2012. In data 25.11.2013 è stata presentata al Comune di Mignanego la comunicazione di fine lavori con varianti prot. n. 7821.

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano sprovviste di Decreto di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione urbanistico-edilizia sopracitata non si rilevano difformità.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

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° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

a nord: muri perimetrali su distacco (Via Giovanni XXIII);

a est: muri perimetrali su distacco;

a sud: con muri perimetrali su distacco;

a ovest: con muri interni in parte su altra unità immobiliare (Interno n. 5), in parte con vano scala condominiale;

sotto: altra unità immobiliare (Interno n. 3);

sopra: altra unità immobiliare.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

a nord: con altra unità immobiliare (posto auto - sub. 34);

a est: area di manovra (bene comune non censibile - sub. 9);

a sud: area di manovra (bene comune non censibile - sub. 9);

a ovest: con muro di contenimento con impalcato ferroviario.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	39,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,80 m	3
Poggiolo	9,00 mq	9,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

A seguito delle opportune verifiche, si confermano i dati presenti nelle visure catastali nonchè quelli indicati nella certificazione notarile 21.11.2023 (allegato "F").

Si precisa che l'attuale subalterno n. 19 deriva dalla soppressione dell'ex subalterno 8 (vedere "visure storiche" - allegato "B").

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

A seguito delle opportune verifiche, si confermano i dati presenti nelle visure catastali nonchè quelli indicati nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegati).

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	337	19		A3	2	3,5	48 mq	321,75 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione catastale sopracitata, non si rilevano difformità.

Per l'unità immobiliare resta comunque da aggiornare la toponomastica presente nella planimetria poiché ancora identificata con il civ. 37 anziché il civ. 4.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	337	33		C6	1	11	12 mq	49,99 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Per l'unità immobiliare resta tuttavia da aggiornare la toponomastica presente nella planimetria poiché ancora identificata con il civ. 37 anziché il civ. 4.

PRECISAZIONI



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Con atto a rogito Notaio F. Cattanei di Genova del 29.07.2014 Rep. n. 20723 l'unità immobiliare risulta asservita a favore del Comune di Mignanego con vincolo pertinenziale al "posto auto scoperto" contraddistinto con il sub. 33.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Con atto a rogito Notaio F. Cattanei di Genova del 29.07.2014 Rep. n. 20723 l'unità immobiliare risulta asservita a favore del Comune di Mignanego con vincolo pertinenziale all'unità abitativa distinta con il sub. 19.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Nessuno.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

L'alloggio, ancora da completare per ciò che riguarda gli impianti termico ed elettrico, è in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Il caseggiato è dotato di "Regolamento di Condominio" di tipo contrattuale. Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 c.c.) e, in particolare: il cancello di accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, la rampa stessa, le aree di manovra e il cortile del piano seminterrato sono di esclusiva proprietà delle abitazioni int. 1 e 2, degli 11 posti auto, dei 4 locali box e del locale cantina sub. 36.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Il caseggiato è dotato di "Regolamento di Condominio" di tipo contrattuale. Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 c.c.) e, in particolare: il cancello di accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, la rampa stessa, le



aree di manovra e il cortile del piano seminterrato sono di esclusiva proprietà delle abitazioni int. 1 e 2, degli 11 posti auto, dei 4 locali box e del locale cantina sub. 36.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Nessuna.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

- porta caposcala blindata;
- finestre a taglio termico dotate di persiane in legno;
- pavimento in piastrelle;
- pareti ultimate in tinta e sprovviste di zoccolo battiscopa;
- soffitti ultimati in tinta;
- rivestimento dei bagni in piastrelle;
- apparecchi igienico/sanitari incompleti;
- impianto elettrico da completare;
- impianto di riscaldamento termoautonomo ancora da ultimare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

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.

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato).

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

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.

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Oneri di cancellazione

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato "F").

Per quanto riguarda le ipoteche n. 23464/4375 del 17/06/2008 e n. 11328/2235 del 09/04/2010, si precisa che le stesse risultano ancora registrate poichè il presente subalterno era in precedenza identificato con il n. 8.



BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Oneri di cancellazione

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato nella certificazione notarile 21.11.2023 (vedere allegato "F").

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, INTERNO 6, PIANO 3

Le unità immobiliari hanno origine da un intervento di totale ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso e recupero unità abitativa a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire n. 22/04 del 18.10.2004 rilasciato dal Comune di Mignanego, a cui ha fatto seguito la richiesta di Permesso di Costruire in parziale sanatoria prot. n. 1334 in data 24.02.2011 definita mediante il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Provvedimento n. 5 del 17.05.2012. In data 25.11.2013 è stata presentata al Comune di Mignanego la comunicazione di fine lavori con varianti prot. n. 7821.

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano sprovviste di Decreto di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione urbanistico-edilizia sopracitata non si rilevano difformità.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A MIGNANEGO (GE) - VIA GIOVANNI XXIII CIV. 4, PIANO S1

Le unità immobiliari hanno origine da un intervento di totale ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso e recupero unità abitativa a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire n. 22/04 del 18.10.2004 rilasciato dal Comune di Mignanego, a cui ha fatto seguito la richiesta di Permesso di Costruire in parziale sanatoria prot. n. 1334 in data 24.02.2011 definita mediante il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Provvedimento n. 5 del 17.05.2012. In data 25.11.2013 è stata presentata al Comune di Mignanego la comunicazione di fine lavori con varianti prot. n. 7821.



Dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella documentazione urbanistico-edilizia sopracitata non si rilevano difformità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è tenuto conto dell'atto a rogito Notaio F. Cattanei di Genova del 29.07.2014 Rep. n. 20723, con il quale le unità immobiliari abitative sono state asservite a favore del Comune di Mignanego con vincolo pertinenziale ai posti auto scoperti e box.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 2A, piano S1
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione. L'appartamento è posto al piano seminterrato sottostrada dell'edificio di cui ne occupa l'estremità sud-ovest compresa parte dell'adiacente corpo aggiunto confinante con i locali box ed è accessibile per mezzo della breve rampa a scendere dalla Via Giovanni XXIII attraverso il giardino circostante di pertinenza su cui affaccia per tre lati. L'unità immobiliare è dotata di un ingresso/soggiorno con annesso angolo cottura, bagno e n. 1 camera da letto. Il locale igienico risulta dotato di impianto di aerazione forzata. Risulta annessa all'unità immobiliare un'area esterna destinata a giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 337, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.000,00
Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach"). Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le



necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate-Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.), alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" si è ottenuto il risultato di cui sopra. L'indagine esperita dallo scrivente nell'ambito del mercato immobiliare in ordine alla ricerca di "comparabili" ha riportato i risultati evidenziati nella RELAZIONE DI STIMA (vedere allegato).

Al fine di ampliare la platea di "comparabili" nel tentativo di ottenere un valore di stima il più possibile aderente a quello di mercato, sono stati rintracciati nell'ambito del medesimo segmento, alcuni ulteriori dati di prezzo che, tuttavia non rispecchiano la realtà immobiliare in questione trattandosi di immobili di più antica tipologia costruttiva e dalle caratteristiche differenti in termini di impiantistica e servizi, il cui dato influenzerebbe negativamente il risultato ottenuto. Lo scrivente si è limitato quindi ad analizzare i tre dati sopra citati e descritti rivalutandone gli importi in relazione alle rispettive epoche di riferimento sulla base dei dati offerti dall'"O.M.I." per i tre diversi periodi temporali.

Attraverso l'elaborazione dei prezzi reali di compravendita come sopra ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti, in funzione delle diverse caratteristiche dell'immobile considerato ("subject") e dei relativi comparabili (ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione dei relativi "prezzi marginali" in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 2A, piano S1	58,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 61.000,00	100,00%	€ 61.000,00
Valore di stima:					€ 61.000,00

Valore di stima: € 61.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 58.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica. L'atrio di ingresso al vano scala è formato da un piccolo disimpegno. Il vano scala è composto da due rampe affiancate con interposto un piccolo ballatoio. Il caseggiato è dotato di impianto di ascensore. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione. L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio di cui ne occupa l'estremità sud-ovest compresa la relativa porzione del corpo aggiunto ed è accessibile dal vano scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un ingresso/soggiorno con annesso angolo cottura, bagno e n. 2 camere da letto oltre n. 1 balcone con affaccio verso sud dotato di visuale parzialmente panoramica a ponente. Il locale igienico risulta dotato di impianto di aerazione forzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 337, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 76.200,00

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach"). Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate-Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.), alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" si è ottenuto il risultato di cui sopra. L'indagine esperita dallo scrivente



nell'ambito del mercato immobiliare in ordine alla ricerca di "comparabili" ha riportato i risultati evidenziati nella RELAZIONE DI STIMA (vedere allegato).

Al fine di ampliare la platea di "comparabili" nel tentativo di ottenere un valore di stima il più possibile aderente a quello di mercato, sono stati rintracciati nell'ambito del medesimo segmento, alcuni ulteriori dati di prezzo che, tuttavia non rispecchiano la realtà immobiliare in questione trattandosi di immobili di più antica tipologia costruttiva e dalle caratteristiche differenti in termini di impiantistica e servizi, il cui dato influenzerebbe negativamente il risultato ottenuto. Lo scrivente si è limitato quindi ad analizzare i tre dati sopra citati e descritti rivalutandone gli importi in relazione alle rispettive epoche di riferimento sulla base dei dati offerti dall'"O.M.I." per i tre diversi periodi temporali.

Attraverso l'elaborazione dei prezzi reali di compravendita come sopra ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti, in funzione delle diverse caratteristiche dell'immobile considerato ("subject") e dei relativi comparabili (ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione dei relativi "prezzi marginali" in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. L'area a parcheggio è dotata di ingresso dalla strada. I piazzale al piano sottostrada è raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. Trattasi di un posto auto scoperto al piano sottostrada, convenzionalmente identificato con il n. 5 (sub. 28), sistemato lungo la linea di perimetro sud dell'area esterna circostante il fabbricato, a confine con il Torrente Riccò.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 337, Sub. 28, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.500,00

Valutazione fatta "a corpo".

VEDERE RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 2, piano 1	63,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 76.200,00	100,00%	€ 76.200,00
Bene N° 6 - Posto auto Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1	11,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 4.500,00
Valore di stima:					€ 80.700,00



Valore di stima: € 80.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 74.675,00

VEDERE RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA allegata.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 3, piano 2
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica. L'atrio di ingresso al vano scala è formato da un piccolo disimpegno. Il vano scala è composto da due rampe affiancate con interposto un piccolo ballatoio. Il caseggiato è dotato di impianto di ascensore. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione. L'appartamento è posto al piano secondo dell'edificio di cui ne occupa l'estremità di levante compresa una porzione della copertura a terrazzo del relativo corpo aggiunto adiacente ed è accessibile per mezzo della scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un piccolo ingresso/disimpegno da cui si accede, da un lato (nord) al soggiorno con annesso angolo cottura dotato di terrazzo con affaccio sulla strada pubblica e dall'altro (sud), alla camera da letto, dotata di un grande balcone con visuale aperta panoramica verso sud-ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 337, Sub. 16, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 62.500,00

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente operera' una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach"). Questa stima puo' essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unita immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore.

Cosi' come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle piu' note fonti di informazione del settore specializzate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate-Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.), alcune piu' puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericita' ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione nonche' tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di cio' che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" si e' ottenuto il risultato di cui sopra. L'indagine esperita dallo scrivente nell'ambito del mercato immobiliare in ordine alla ricerca di "comparabili" ha riportato i risultati evidenziati nella RELAZIONE DI STIMA (vedere allegato).

Al fine di ampliare la platea di "comparabili" nel tentativo di ottenere un valore di stima il piu' possibile aderente a quello di mercato, sono stati rintracciati nell'ambito del medesimo segmento, alcuni ulteriori dati di prezzo che, tuttavia non rispecchiano la realta immobiliare in questione trattandosi di immobili di piu' antica tipologia costruttiva e dalle caratteristiche differenti in termini di impiantistica e servizi, il cui dato influenzerebbe negativamente il risultato ottenuto. Lo scrivente si e' limitato quindi ad analizzare i tre dati sopra citati e descritti rivalutandone gli importi in relazione alle rispettive epoche di riferimento sulla base dei dati offerti dall'"O.M.I." per i tre diversi periodi temporali.

Attraverso l'elaborazione dei prezzi reali di compravendita come sopra ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti, in funzione delle diverse caratteristiche dell'immobile considerato ("subject") e dei relativi comparabili (ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione dei relativi "prezzi marginali" in grado di compensare tali differenze, si ottiene il piu' probabile valore di stima dell'unita immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 3, piano 2	50,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 62.500,00	100,00%	€ 62.500,00
				Valore di stima:	€ 62.500,00

Valore di stima: € 62.500,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 57.400,00

VEDERE RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA allegata.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 5, piano 3

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica. L'atrio di ingresso al vano scala è formato da un piccolo disimpegno. Il vano scala è composto da due rampe affiancate con interposto un piccolo ballatoio. Il caseggiato è dotato di impianto di ascensore. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione. L'appartamento è posto al piano terzo dell'edificio di cui ne occupa l'estremità di ponente ed è accessibile per mezzo della scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un ingresso/disimpegno unito all'adiacente soggiorno con annesso angolo cottura posizionato sul lato sud, cui è annesso un ampio balcone a sbalzo con affaccio panoramico sull'area esterna verso il Torrente Riccò, da una camera da letto collocata sul lato opposto ed affaccio sulla strada pubblica nonché da un bagno posto fra i due vani principali a ridosso del muro di perimetro ovest. L'appartamento è dotato di soffitto in orditura lignea a vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 337, Sub. 18, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach"). Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da



determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate-Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.), alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" si è ottenuto il risultato di cui sopra. L'indagine esperita dallo scrivente nell'ambito del mercato immobiliare in ordine alla ricerca di "comparabili" ha riportato i risultati evidenziati nella RELAZIONE DI STIMA (vedere allegato).

Al fine di ampliare la platea di "comparabili" nel tentativo di ottenere un valore di stima il più possibile aderente a quello di mercato, sono stati rintracciati nell'ambito del medesimo segmento, alcuni ulteriori dati di prezzo che, tuttavia non rispecchiano la realtà immobiliare in questione trattandosi di immobili di più antica tipologia costruttiva e dalle caratteristiche differenti in termini di impiantistica e servizi, il cui dato influenzerebbe negativamente il risultato ottenuto. Lo scrivente si è limitato quindi ad analizzare i tre dati sopra citati e descritti rivalutandone gli importi in relazione alle rispettive epoche di riferimento sulla base dei dati offerti dall'"O.M.I." per i tre diversi periodi temporali.

Attraverso l'elaborazione dei prezzi reali di compravendita come sopra ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti, in funzione delle diverse caratteristiche dell'immobile considerato ("subject") e dei relativi comparabili (ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione dei relativi "prezzi marginali" in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 5, piano 3	50,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 66.500,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. Il caseggiato è dotato di una pianta di forma composita formata da un corpo principale centrale articolato su cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato tutti destinati ad abitazione, a cui risultano uniti in aderenza su entrambi i lati est ed ovest, due corpi aggiunti di altezza inferiore. Il tutto destinato a civile abitazione e composto complessivamente da n. 11 unità immobiliari. L'edificio è dotato di ingresso principale su strada nonché di un piazzale al piano sottostrada raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. L'immobile nel suo complesso è stato oggetto da parte dell'odierna Esecutata, di un importante intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 2004 e che ha comportato nell'anno 2013 al recupero abitativo del sottotetto con conseguente sopraelevazione del preesistente corpo di fabbrica. L'atrio di ingresso al vano scala è formato da un piccolo disimpegno. Il vano scala è composto da due rampe affiancate con interposto un piccolo ballatoio. Il caseggiato è dotato di impianto di ascensore. Le facciate risultano attualmente in discreto stato di conservazione. L'appartamento è posto al piano terzo dell'edificio di cui ne occupa l'estremità di levante ed è accessibile per mezzo della scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un ingresso/disimpegno unito all'adiacente soggiorno con annesso angolo cottura posizionato sul lato sud cui è annesso un ampio balcone a sbalzo con affaccio panoramico sull'area esterna verso il Torrente Riccò, da una camera da letto collocata sul lato opposto ed affaccio sulla strada pubblica nonché da un bagno posto fra i due vani principali a ridosso del muro di perimetro est. L'appartamento è dotato di soffitto in orditura lignea a vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 337, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente operera' una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach"). Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore.

Così' come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle piu' note fonti di informazione del settore specializzate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate-Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.), alcune piu' puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione nonche' tenuto conto delle attuali particolari



condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" si è ottenuto il risultato di cui sopra. L'indagine esperita dallo scrivente nell'ambito del mercato immobiliare in ordine alla ricerca di "comparabili" ha riportato i risultati evidenziati nella RELAZIONE DI STIMA (vedere allegato).

Al fine di ampliare la platea di "comparabili" nel tentativo di ottenere un valore di stima il più possibile aderente a quello di mercato, sono stati rintracciati nell'ambito del medesimo segmento, alcuni ulteriori dati di prezzo che, tuttavia non rispecchiano la realtà immobiliare in questione trattandosi di immobili di più antica tipologia costruttiva e dalle caratteristiche differenti in termini di impiantistica e servizi, il cui dato influenzerebbe negativamente il risultato ottenuto. Lo scrivente si è limitato quindi ad analizzare i tre dati sopra citati e descritti rivalutandone gli importi in relazione alle rispettive epoche di riferimento sulla base dei dati offerti dall'"O.M.I." per i tre diversi periodi temporali.

Attraverso l'elaborazione dei prezzi reali di compravendita come sopra ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti, in funzione delle diverse caratteristiche dell'immobile considerato ("subject") e dei relativi comparabili (ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione dei relativi "prezzi marginali" in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, piano S1

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nell'entroterra di ponente della città metropolitana di Genova, nell'ambito del piccolo Comune di Mignanego situato in alta Val Polcevera, nella valle del Torrente Riccò. I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la S.S. n. 35 dei Giovi che collega il territorio con la località di Pontedecimo ed il Comune di Busalla (Valle Scrivia). L'edificio secondo l'antico sviluppo, si trova lungo il margine sud del tracciato stradale della S.S. n. 35, contenuto fra quest'ultimo ed il Torrente Riccò, all'altezza dell'antico tracciato ferroviario a due binari, poco più a monte del punto in cui quest'ultimo attraversa con un breve viadotto la sede stradale. Esso è servito da un servizio di pubblico trasporto ed è posto a breve distanza dalla zona commerciale della località ove sono presenti alcuni servizi di prima necessità. L'area a parcheggio è dotata di ingresso dalla strada. Il piazzale al piano sottostrada è raggiungibile da una breve rampa dotata in sommità di un cancello metallico ad apertura automatizzata, su cui insistono n. 15 posti auto scoperti e da cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano fondi. Trattasi di un posto auto scoperto al piano sottostrada convenzionalmente identificato con il n. 10 (sub. 33), sistemato lungo la linea di perimetro di ponente dell'area esterna circostante il fabbricato ai piedi del relativo muro di contenimento con l'impalcato ferroviario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 337, Sub. 33, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.500,00

Valutazione fatta "a corpo".

VEDERE RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4, interno 6, piano 3	50,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
Bene N° 7 - Posto auto Mignanego (GE) - Via Giovanni XXIII civ. 4,	11,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 4.500,00



piano S1						
					Valore di stima:	€ 74.500,00

Valore di stima: € 74.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 70.775,00

VEDERE RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA allegata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto Esperto, incaricato dalla S.V. di redigere la relazione di stima, ha verificato che il subalterno 11 (Lotto n. 1) verrà venduto privo del box (sub. 21) che in data 31.01.2024 è stato stralciato dalla presente esecuzione immobiliare, nonostante sia stato stipulato l'atto di asservimento a rogito Notaio F. Cattanei di Genova del 29.07.2014 Rep. n. 20723 nel quale tale box è stato asservito all'appartamento contraddistinto con il sub. 11;

Si precisa inoltre che:

- il subalterno 18 (Lotto n. 4) verrà venduto privo del posto auto (sub. 30) che in data 31.01.2024 è stato stralciato dalla presente esecuzione immobiliare, nonostante sia stato stipulato l'atto di asservimento a rogito Notaio F. Cattanei di Genova del 29.07.2014 Rep. n. 20723 nel quale tale posto auto è stato asservito all'appartamento contraddistinto con il sub. 18.

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 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Piccinelli Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_A - Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_B - Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_C - Estratto Catasto Terreni (map. 337)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_D - Foto
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_E - Relazione asseverata di stima
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_F - Formalità e trascriz. pignoramento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_G - Atto asservimento (posti auto)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_H - Ricorso (Agenzia Entrate)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO_I - Attestati prestazione energetica

