
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungonelli Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Lotto 3	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22

Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Stato conservativo	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Lotto 4.....	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Lotto 5.....	36
Descrizione	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità	37
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali	39
Precisazioni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Provenienze Ventennali	40
Formalità pregiudizievoli	41

Normativa urbanistica	41
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	45
Lotto 5	46
Riserve e particolarità da segnalare	46
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Lotto 3	52
Lotto 4	52
Lotto 5	52

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Lungonelli Lucio, con studio in Via Longo, 7/1 - 16155 - Genova (GE), email ing.luciolungonelli@alice.it, PEC lucio.lungonelli@ingpec.eu, Tel. 335 483839, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ursone da Sestri, edificio 16, interno 7, piano 4
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna 35, piano 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna 83 R, piano T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ursone da Sestri, edificio 16, interno 7, piano 4

DESCRIZIONE

Alloggio posto al piano sottotetto di un edificio di caratteristiche popolari realizzato nei primi decenni del secolo scorso e privo di ascensore. L'alloggio, essendo al piano sottotetto presenta soffitti che seguono la falda della copertura soprastante, con altezze utili variabili in media da 216 cm. a 235 cm.

Come consistenza presenta: un ingresso/corridoio, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo.

Quali finiture presenta:

- pavimenti in ceramica di media fattura e medio stato d'uso;
- pareti in intonaco e pittura di media fattura e medio stato d'uso;
- serramenti in legno con scuri interni sempre in legno di buona fattura e medio stato d'uso; serramenti verso il terrazzo in alluminio di media fattura e medio stato d'uso;
- sanitari di media fattura e medio stato d'uso.

L'alloggio presenta riscaldamento autonomo non funzionante.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'alloggio presenta i seguenti confini:

- a est con il cavedio dello stesso edificio;
- a ovest con la via Ursone da Sestri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,50 mq	83,20 mq	1	83,20 mq	2,35 m	4
Cantina	6,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,10 m	4
Terrazza	11,00 mq	12,40 mq	0,25	3,10 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				87,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/2001 al 26/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 479, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08
Dal 26/04/2002 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 479, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,0 vani Rendita € 464,81
Dal 17/06/2019 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 479, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 464,81 Piano 4-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	57	479	11	2	A4	5	6 vani	94 mq	464,81 €		

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Esposizione: prevalente a est verso il cavedio; terrazzo verso ovest su via Ursone da Sestri

Altezza interna utile variabile con altezze medie: 2,16 m una camera e 2,35 m la cucina

Str. verticali: in muratura di pietrame in medio stato di conservazione

Solai: in legno in medio stato di conservazione

Copertura: a falde in legno in medio stato di conservazione

Manto di copertura: in tegole in cotto non coibentato, in medio stato di conservazione

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni pieni con intonaco e tinteggiatura; il bagno e la cucina con finitura in ceramica di media qualità e medio stato di conservazione

Pavimentazione interna: in ceramica di media qualità e medio stato di conservazione

Infissi esterni in legno con scuri interni verso il cavedio; in alluminio quelli verso il terrazzo

Infissi interni: porte tamburate ad anta singola di scarsa qualità e medio stato d'uso

Scale: in muratura con finitura in intonaco;alzata e pedata che non rispettano le proporzioni normali e quindi pendenza elevata

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V

Impianto idrico di alimentazione bagno e cucina di media fattura

Impianto termico autonomo non funzionante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla moglie dell'esecutato in stato di separazione dei beni dal marito

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 10/04/1980 al 30/05/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. FERRARI CLEMENTE	10/04/1980	77	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	23/04/1980		8061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	30/04/1980	9187	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 04/06/2010
Reg. gen. 3739 - Reg. part. -
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Not. Chiabrera Massimo
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 1399
N° raccolta: 1159
- **ipoteca legale** derivante da ruolo pubblico ufficiale
Iscritto a Genova il 07/08/2015
Reg. gen. 3251 - Reg. part. -
Importo: € 120.530,62

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.265,31

Rogante: Equitalia Nord spa

Data: 05/08/2015

N° repertorio: 1995

N° raccolta: 4815

- **ipoteca della riscossione** derivante da avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 22/03/2017

Reg. gen. 4266 - Reg. part. 4817

Importo: € 57.871,28

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 28.935,64

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa

Data: 21/03/2017

N° repertorio: 4266

N° raccolta: 4817

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 11/02/2025

Reg. gen. 13341 - Reg. part. 2024

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente inserisce l'immobile oggetto di esecuzione in zona AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico.

Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Ursone"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nonostante una dettagliata ricerca presso i competenti Uffici del Comune di Genova, data la vetustà dell'immobile e la scarsa importanza edilizio/urbanistica dello stesso, non è stato possibile reperire il provvedimento di autorizzazione alla costruzione del fabbricato. Pertanto la regolarità edilizia fa riferimento alle risultanze planimetriche catastali. Rispetto a ciò non sono state rilevate difformità con lo stato attuale dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.242,39

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Saldo al 31/12/2024: 401,11 €

Preventivo 2025 616,14 €

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto a piano terra, con cantina interrata. Ha accesso diretto da via Chiaravagna. Si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con distacco verso il civ. 37 di via Chiaravagna

- a est con piazzale di proprietà dell'esecutato individuato al foglio 56 mappale 593 sub 3 descritto nella presente perizia quale "BENE n° 5"

- a sud con il box di proprietà dell'esecutato individuato al foglio 56 mappale 593 sub 14 descritto nella presente perizia quale "BENE n° 4"
- a est con la via Chiaravagna
- sotto con sedime
- sopra con alloggio di proprietà dell'esecutato individuato al foglio 56 mappale 246 sub 1 descritto nella presente perizia quale "BENE n° 3"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	70,20 mq	87,70 mq	1	87,70 mq	3,25 m	terra
Cantina	37,00 mq	45,10 mq	0,20	9,02 mq	2,20 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				96,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2012 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.781,78 Piano T-S1 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 12
Dal 08/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8 Superficie catastale 75 mq Rendita € 2.076,16 Piano T-S1 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 12
Dal 09/11/2015 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8 Superficie catastale 121 mq Piano T-S1 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 12
Dal 18/12/2015 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 75 mq.

		Superficie catastale 100 mq Rendita € 2.076,16 Piano T-S1 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 12
--	--	--

NOTA BENE: Il mappale graffato (foglio 56 mapp 593 sub 12) risulta essere il piazzale adiacente all'immobile da cui l'immobile stesso ha accesso secondario. Per errore di informatizzazione delle planimetrie all'Agenzia delle Entrate Sez. Catasto, lo stesso piazzale (di proprietà dell'esecutato e descritto nella presente perizia quale "BENE n° 5") è identificato quale:

- AREA URBANA sez. SEP foglio 56 mappale 593 sub 3

e anche quale:

- sez. SEP foglio 56 mappale 593 sub 4 graffato all'immobile sez. SEP foglio 56 mappale 246 sub 1

Questo ultimo immobile, sempre di proprietà dell'esecutato, costituisce il bene descritto quale "BENE n° 3" nella presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	56	246	5	2	C1	8		75 mq	2076,16 €	T-S1	f 56 map 593 sub 12

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

PIANO TERRA

- demolizione di parte di tramezza divisoria
- apertura di varco passa stoviglie nella parete tra sala e cucina
- realizzazione di un forno in muratura collegato al bagno adiacente
- realizzazione di copertura della zona tra bagno/forno e muratura perimetrale del civ. 37 di via Chiaravagna

PIANO INTERRATO

- demolizione di tramezza divisoria
- creazione di n° 3 pilastri di sostegno del solaio soprastante

Per una migliore descrizione delle difformità riscontrate vedere l'allegata "PLANIMETRIA CONFRONTO STATO ATTUALE-CATASTO"

STATO CONSERVATIVO

Si tratta di immobile in pessimo stato di conservazione e/o in disuso.
Per una migliore rappresentazione vedere il rilievo fotografico

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dato che attualmente l'immobile in oggetto ha un accesso pedonale dal retrostante piazzale (individuato quale "Bene n° 5") nella presente stima, emergono due ipotesi:

ipotesi 1 - si chiude il varco di accesso pedonale tramite la realizzazione di opportuna muratura

ipotesi 2 - il futuro acquirente del "Bene n° 5" concede servitù di passo sul terreno stesso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est, Nord, Ovest

Altezza interna utile: 3,25 m il locale, 2,20 la cantina

Str. verticali: muratura di pietrame, da ristrutturare;

Solai: legno, da ristrutturare,

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; da ristrutturare

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica di media fattura in cattivo stato d'uso

Infissi esterni: ante al battente in alluminio, porte tamburate,

Scale: interne in muratura,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V,

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ATTO di PROVENIENZA: Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Not. Ferrari Clemente, Notaio in Genova, del 9/7/2003 rep. 12240/8337 trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 18/7/2003 al n° 15833, che viene allegato alla presente relazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo pubblico ufficiale
Iscritto a Genova il 07/08/2015
Reg. gen. 3251 - Reg. part. -
Importo: € 120.530,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.265,31
Rogante: Equitalia Nord spa
Data: 05/08/2015
N° repertorio: 1995
N° raccolta: 4815
- **ipoteca della riscossione** derivante da avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 22/03/2017
Reg. gen. 4266 - Reg. part. 4817
Importo: € 57.871,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.935,64
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa
Data: 21/03/2017
N° repertorio: 4266
N° raccolta: 4817
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Genova il 19/06/2023
Reg. gen. 2560 - Reg. part. -
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Not. Clemente Ferrari
Data: 09/07/2003
N° repertorio: 12241

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 11/02/2025
Reg. gen. 13341 - Reg. part. 2024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente inserisce gli immobili oggetto di esecuzione in zona AR-UR Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale

Prevede per la zona anche il Distretto di Trasformazione n° 38.

Il Distretto di Trasformazione n° 38, denominato "Via Chiaravagna," è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) come area di recupero.

L'obiettivo principale della riqualficazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario.

Sono previste opere di demolizione per il recupero di spazi pubblici e la messa in sicurezza idraulica.

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente sono consentiti solo se non compromettono gli obiettivi di riqualficazione.

Inoltre, il piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del torrente Chiaravagna e affluenti, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi.

Ad interventi ultimati, l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), mantenendo le destinazioni d'uso e le percentuali previste dai progetti approvati.

Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Chiaravagna"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto 4960/2008:

PIANO TERRA

- demolizione di parte di tramezza divisoria
- apertura di varco passa stoviglie nella parete tra sala e cucina
- realizzazione di un forno in muratura collegato al bagno adiacente
- realizzazione di copertura della zona tra bagno/forno e muratura perimetrale del civ. 37 di via Chiaravagna

PIANO INTERRATO

- demolizione di tramezza divisoria
- creazione di n° 3 pilastri di sostegno del solaio soprastante.

La sanatoria consiste nella predisposizione di un progetto, da presentare al Comune di Genova, da parte di un Professionista abilitato.

I costi relativi sono:

- parcella del Professionista 1.500,00 €
- oneri comunali e sanatoria 1.500,00 €

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna 35, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al primo piano, sopra l'immobile individuato quale "Bene n° 2" della presente perizia, ed unico accesso pedonale tramite scala a chiocciola, dal piazzale carrabile individuato quale "Bene n° 5 della presente perizia.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con distacco verso il civ. 37 di via Chiaravagna
- a est con piazzale di proprietà dell'esecutato individuato al foglio 56 mappale 593 sub 3 descritto nella

presente perizia quale "BENE n° 5"

- a sud con il box di proprietà dell'esecutato individuato al foglio 56 mappale 593 sub 14 descritto nella presente perizia quale "BENE n° 4"

- a est con la via Chiaravagna

- sotto con locale commerciale di proprietà dell'esecutato individuato al foglio 56 mappale 246 sub 5 descritto nella presente perizia quale "BENE n° 2"

- sopra con copertura

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	96,30 mq	1	96,30 mq	3,00 m	1
Terrazza	87,00 mq	90,90 mq	0,15	13,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				109,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, servizio igienico, due vani, terrazzo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1979 al 03/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 12,5 vani Rendita € 1,12 Piano T Graffato foglio 56 mappale 593 sub 2
Dal 03/07/1981 al 30/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 12,5 vani Rendita € 1,12 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 2
Dal 30/07/1981 al 16/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 12,5 vani Rendita € 1,12 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 2

Dal 16/12/1985 al 15/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 12,5 vani Rendita € 1,12 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 2
Dal 15/12/1987 al 20/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,45 Piano 1 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 4
Dal 20/04/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,45 Piano 1 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 4
Dal 01/01/1992 al 30/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano 1 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 4
Dal 30/05/2003 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano 1 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 4
Dal 09/07/2003 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 246, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Graffato foglio 56 mappale 593 sub 4

NOTA BENE: Il mappale graffato (foglio 56 mapp 593 sub 4) risulta essere il piazzale adiacente all'immobile da cui l'immobile stesso ha unico accesso. Per errore di informatizzazione delle planimetrie all'Agenzia delle Entrate Sez. Catasto, lo stesso piazzale (di proprietà dell'esecutato e descritto nella presente perizia quale "BENE n° 5") è identificato quale:

- AREA URBANA sez. SEP foglio 56 mappale 593 sub 3

e anche quale:

- sez. SEP foglio 56 mappale 593 sub 12 graffato all'immobile sez. SEP foglio 56 mappale 246 sub 5

Questo ultimo immobile, sempre di proprietà dell'esecutato, costituisce il bene descritto quale "BENE n° 2" nella presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	56	246	1	2	A4	4	5 vani		322,79 €	1	f 56 m 593 s 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata la seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
- demolizione della rampa di scala di accesso al terrazzo ed all'alloggio

Per una migliore descrizione della difformità riscontrata vedere l'allegata "PLANIMETRIA CONFRONTO STATO ATTUALE-CATASTO via Chiaravagna Alloggio"

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto ha un accesso pedonale dal retrostante piazzale (individuato quale "Bene n° 5") nella presente stima, pertanto il futuro acquirente del "Bene n° 5" dovrà concedere servitù di passo sul terreno stesso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est, Sud, Ovest
 Altezza interna utile 3 m
 Str. verticali: muratura di pietrame, da ristrutturare
 Solai: legno, da ristrutturare,
 Copertura: a falde in legno, da ristrutturare,
 Manto di copertura: tegole non coibentato, da ristrutturare,
 Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno con intonaco in cattivo stato di manutenzione, interni in muratura di mattoni pieni da ristrutturare
 Pavimentazione interna: in ceramica di media fattura in cattivo stato d'uso
 Scale: esterna a chiocciola in ferro
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V,
 Terreno esclusivo: terrazzo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ATTO di PROVENIENZA: Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Not. Ferrari Clemente, Notaio in Genova, del 9/7/2003 rep. 12240/8337 trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 18/7/2003 al n° 15833, che viene allegato alla presente relazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo pubblico ufficiale
Iscritto a Genova il 07/08/2015
Reg. gen. 3251 - Reg. part. -
Importo: € 120.530,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.265,31
Rogante: Equitalia Nord spa
Data: 05/08/2015
N° repertorio: 1995
N° raccolta: 4815
- **ipoteca della riscossione** derivante da avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 22/03/2017
Reg. gen. 4266 - Reg. part. 4817
Importo: € 57.871,28

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.935,64
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa
Data: 21/03/2017
N° repertorio: 4266
N° raccolta: 4817

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Genova il 19/06/2023
Reg. gen. 2560 - Reg. part. -
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Not. Clemente Ferrari
Data: 09/07/2003
N° repertorio: 12241

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 11/02/2025
Reg. gen. 13341 - Reg. part. 2024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente inserisce gli immobili oggetto di esecuzione in zona AR-UR Ambito di Riquilificazione Urbanistica Residenziale

Prevede per la zona anche il Distretto di Trasformazione n° 38.

Il Distretto di Trasformazione n° 38, denominato "Via Chiaravagna," è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) come area di recupero.

L'obiettivo principale della riquilificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario.

Sono previste opere di demolizione per il recupero di spazi pubblici e la messa in sicurezza idraulica.

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente sono consentiti solo se non compromettono gli obiettivi di riquilificazione.

Inoltre, il piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del torrente Chiaravagna e affluenti, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi.

Ad interventi ultimati, l'area sarà assimilata all'Ambito di Riquilificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), mantenendo le destinazioni d'uso e le percentuali previste dai progetti approvati.

Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Chiaravagna"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nonostante una minuziosa ricerca presso l'Archivio dell'Edilia Privata del Comune di Genova non sono emerse autorizzazioni e/o progetti edilizi.

Pertanto la conformità dello stato attuale viene effettuata con la planimetria catastale attuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono emerse difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna 83 R, piano T

DESCRIZIONE

BOX a forma trapezoidale con accesso dall'immobile foglio 56 mappale 593 sub 3 (piazzale, bene oggetto di valutazione della presente stima quale Lotto 5)

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

NOTA BENE L'accesso carrabile e pedonale al bene in oggetto, avviene tramite il piazzale adiacente che ha a sua volta accesso dalla comunale via Chiaravagna. Il piazzale (oggetto della presente esecuzione immobiliare n° 29/2025 quale Lotto 5) è attualmente di proprietà dello stesso esecutato. Pertanto entrambi i beni (il box in oggetto ed il piazzale) possono essere assegnati separatamente ai futuri vincitori dell'asta SOLO SE il piazzale sarà soggetto a servitù di passo per consentire l'accesso al box.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con locale commerciale descritto nella presente perizia come "BENE n° 2"
- a est con piazzale di proprietà dell'esecutato individuato al foglio 56 mappale 593 sub 3 descritto nella presente perizia quale "Lotto n° 5"
- a sud con il box individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13
- a ovest con la via Chiaravagna
- sotto con sedime
- sopra con il terrazzo annesso all'alloggio di proprietà dell'esecutato individuato al foglio 56 mappale 246 sub 1 descritto nella presente perizia quale "Lotto n° 3"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2012 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 593, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq. Rendita € 179,52 Piano T
Dal 08/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 593, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 209,06 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 593, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 209,06 Piano T

NOTA BENE: Il box in oggetto ha unico accesso carrabile e pedonale da:
 - AREA URBANA sez. SEP foglio 56 mappale 593 sub 3 descritto quale "Lotto n° 5" nella presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	56	593	14	2	C6	4	22 mq	28 mq	209,06 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/2003 al 10/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. FERRARI CLEMENTE	09/07/2003	12240	8337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	18/07/2003	15833	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo pubblico ufficiale
Iscritto a Genova il 07/08/2015
Reg. gen. 3251 - Reg. part. -
Importo: € 120.530,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.265,31
Rogante: Equitalia Nord spa
Data: 05/08/2015
N° repertorio: 1995
N° raccolta: 4815
- **ipoteca della riscossione** derivante da avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 22/03/2017
Reg. gen. 4266 - Reg. part. 4817
Importo: € 57.871,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.935,64
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa
Data: 21/03/2017
N° repertorio: 4266
N° raccolta: 4817
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Genova il 19/06/2023
Reg. gen. 2560 - Reg. part. -
Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Not. Clemente Ferrari
Data: 09/07/2003
N° repertorio: 12241

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 11/02/2025
Reg. gen. 13341 - Reg. part. 2024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente inserisce gli immobili oggetto di esecuzione in zona AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale

Prevede per la zona anche il Distretto di Trasformazione n° 38.

Il Distretto di Trasformazione n° 38, denominato "Via Chiaravagna," è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) come area di recupero.

L'obiettivo principale della riqualificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario.

Sono previste opere di demolizione per il recupero di spazi pubblici e la messa in sicurezza idraulica.

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente sono consentiti solo se non compromettono gli obiettivi di riqualificazione.

Inoltre, il piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del torrente Chiaravagna e affluenti, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi.

Ad interventi ultimati, l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), mantenendo le destinazioni d'uso e le percentuali previste dai progetti approvati.

Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Chiaravagna"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta conforme:

- al Permesso a costruire con frazionamento e cambio d'uso: Progetto n° 4960 del 2008
- alla successiva D.I.A. Variante in corso d'opera: Provvedimento n° 227 del 2010

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35

DESCRIZIONE

Area urbana costituita da un piazzale carrabile con accesso dalla comunale via Chiaravagna.

Tramite il piazzale hanno accesso carrabile e pedonale:

- locale commerciale, individuato come "Bene n° 2" della presente stima
- box, individuato come "Bene n° 4" della presente stima
- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13
- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 6, via Chiaravagna 81r

Tramite il piazzale ha accesso pedonale:

- alloggio, individuato come "Bene n° 3" della presente stima

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

NOTA BENE L'accesso carrabile e pedonale al bene in oggetto, avviene dalla comunale via Chiaravagna.

Area urbana costituita da un piazzale carrabile con accesso dalla comunale via Chiaravagna.

Tramite il piazzale hanno accesso carrabile e pedonale:

- locale commerciale, individuato come "Bene n° 2" della presente stima
- box, individuato come "Bene n° 4" della presente stima
- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13
- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 6, via Chiaravagna 81r

Tramite il piazzale ha accesso pedonale:

- alloggio, individuato come "Bene n° 3" della presente stima

Pertanto i beni sopracitati, oggetto della presente stima, possono essere assegnati separatamente ai futuri vincitori dell'asta SOLO SE il piazzale sarà soggetto a servitù di passo per consentire l'accesso ad essi.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a est con mappali 244 e 247 foglio 56
- a sud con mappale 247 foglio 56
- a ovest con il locale commerciale individuato come "Bene n° 2", con il box individuato come "Bene n° 4" entrambi della presente perizia
- a nord con mappali 888 e 241 foglio 56

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	430,00 mq	430,00 mq	1	430,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				430,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				430,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA BENE

Tramite il piazzale oggetto della presente stima hanno accesso:

- l'alloggio, attualmente occupato dall'esecutato e individuato nella presente perizia quale "Bene n° 3"; per questo immobile costituisce l'unico accesso;
- il box, attualmente occupato dall'esecutato e individuato nella presente perizia quale "Bene n° 4"; per questo immobile costituisce l'unico accesso;
- il box adiacente al precedente, che non entra nell'esecuzione in oggetto; per questo immobile costituisce l'unico accesso;
- il locale commerciale individuato nella presente perizia quale "Bene n° 2"; per questo immobile costituisce accesso secondario

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1987 al 20/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 593, Sub. 3, Zc. 2 Categoria F1 Superficie catastale 0 mq Piano T
Dal 20/04/1989 al 30/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 593, Sub. 3, Zc. 2 Categoria F1, Cons. 0 Piano T
Dal 30/05/2003 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 593, Sub. 3, Zc. 2 Categoria F1 Superficie catastale 0 mq Piano T
Dal 09/07/2003 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 593, Sub. 3, Zc. 2 Categoria F1 Superficie catastale 0 mq Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	56	593	3	2	F1			0 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NOTA BENE L'accesso carrabile e pedonale al bene in oggetto, avviene dalla comunale via Chiaravagna.

Area urbana costituita da un piazzale carrabile con accesso dalla comunale via Chiaravagna.

Tramite il piazzale hanno accesso carrabile e pedonale:

- locale commerciale, individuato come "Bene n° 2" della presente stima
- box, individuato come "Bene n° 4" della presente stima
- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13
- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 6, via Chiaravagna 81r

Tramite il piazzale ha accesso pedonale:

- alloggio, individuato come "Bene n° 3" della presente stima

Pertanto i beni sopracitati, oggetto della presente stima, possono essere assegnati separatamente ai futuri vincitori dell'asta SOLO SE il piazzale sarà soggetto a servitù di passo per consentire l'accesso ad essi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso carrabile e pedonale al bene in oggetto, avviene dalla comunale via Chiaravagna.

L'Area urbana in oggetto è costituita da un piazzale carrabile con accesso dalla comunale via Chiaravagna.

Tramite il piazzale hanno accesso carrabile e pedonale:

- locale commerciale, individuato come "Bene n° 2" della presente stima

- box, individuato come "Bene n° 4" della presente stima

- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13

- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 6, via Chiaravagna 81r

Tramite il piazzale ha accesso pedonale:

- alloggio, individuato come "Bene n° 3" della presente stima

Pertanto i beni sopracitati, oggetto della presente stima, possono essere assegnati separatamente ai futuri vincitori dell'asta SOLO SE il piazzale sarà soggetto a servitù di passo per consentire l'accesso ad essi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/2003 al 01/07/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. FERRARI CLEMENTE	09/07/2003	12240	8337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	18/07/2003	15833	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca della riscossione** derivante da avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 22/03/2017
Reg. gen. 4266 - Reg. part. 4817
Importo: € 57.871,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.935,64
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa
Data: 21/03/2017
N° repertorio: 4266
N° raccolta: 4817
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Genova il 19/06/2023
Reg. gen. 2560 - Reg. part. -
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Not. Clemente Ferrari
Data: 09/07/2003
N° repertorio: 12241

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 11/02/2025
Reg. gen. 13341 - Reg. part. 2024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC vigente inserisce gli immobili oggetto di esecuzione in zona AR-UR Ambito di Riquilificazione Urbanistica Residenziale

Prevede per la zona anche il Distretto di Trasformazione n° 38.

Il Distretto di Trasformazione n° 38, denominato "Via Chiaravagna," è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) come area di recupero.

L'obiettivo principale della riquilificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario.

Sono previste opere di demolizione per il recupero di spazi pubblici e la messa in sicurezza idraulica.

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente sono consentiti solo se non compromettono gli obiettivi di riqualificazione.

Inoltre, il piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del torrente Chiaravagna e affluenti, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi.

Ad interventi ultimati, l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), mantenendo le destinazioni d'uso e le percentuali previste dai progetti approvati.

Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Chiaravagna"

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ursone da Sestri, edificio 16, interno 7, piano 4
Alloggio posto al piano sottotetto di un edificio di caratteristiche popolari realizzato nei primi decenni del secolo scorso e privo di ascensore. L'alloggio, essendo al piano sottotetto presenta soffitti che seguono la falda della copertura soprastante, con altezze utili variabili in media da 216 cm. a 235 cm. Come consistenza presenta: un ingresso/corridoio, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo. Quali finiture presenta: - pavimenti in ceramica di media fattura e medio stato d'uso; - pareti in intonaco e pittura di media fattura e medio stato d'uso; - serramenti in legno con scuri interni sempre in legno di buona fattura e medio stato d'uso; serramenti verso il terrazzo in alluminio di media fattura e medio stato d'uso; - sanitari di media fattura e medio stato d'uso. L'alloggio presenta riscaldamento autonomo non funzionante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 479, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 48.000,00

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita. In particolare lo scarto considerato rispetto all'immobile di confronto A è stato di poco superiore al 20%, mentre rispetto all'immobile di confronto B è circa del 25%.

L'Osservatorio Immobiliare assegna una quotazione massima per la zona in oggetto pari a 1250 €/mq., mentre la minima risulta essere 840 €/mq. Pertanto, la quotazione scelta per la stima dell'immobile in oggetto, è poco inferiore al minimo tra i due valori citati in considerazione dello stato attuale dell'immobile e per la vendita forzata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Ursone da Sestri, edificio 16, interno 7, piano 4	87,80 mq	527,47 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
				Valore di stima:	€ 48.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35
Locale commerciale posto a piano terra, con cantina interrata. Ha accesso diretto da via Chiaravagna. Si presenta in pessime condizioni di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 246, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1, Graffato f 56 map 593 sub 12
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.000,00
METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita. In particolare lo scarto considerato rispetto all'immobile di confronto A è stato di poco superiore al 22%, mentre rispetto all'immobile di confronto B è circa del 20%.
L'Osservatorio Immobiliare assegna una quotazione massima per la zona in oggetto pari a 1350 €/mq., mentre la minima risulta essere 690 €/mq. Pertanto, la quotazione scelta per la stima dell'immobile in oggetto, è poco inferiore al minimo tra i due valori citati in considerazione dello stato attuale dell'immobile e per la vendita forzata.
Per il dettaglio del calcolo del valore di stima vedere l'allegato "Valutazione locale commerciale via Chiaravagna"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35	96,72 mq	489,96 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€ 45.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna 35, piano 1
Appartamento posto al primo piano, sopra l'immobile individuato quale "Bene n° 2" della presente perizia, ed unico accesso pedonale tramite scala a chiocciola, dal piazzale carrabile individuato quale "Bene n° 5 della presente perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 246, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato f 56 m 593 s 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.000,00
METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di

immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita. In particolare lo scarto considerato rispetto all'immobile di confronto A è stato di poco superiore al 24%, mentre rispetto all'immobile di confronto B è circa del 21%.

L'Osservatorio Immobiliare assegna una quotazione massima per la zona in oggetto pari a 1250 €/mq., mentre la minima risulta essere 840 €/mq. Pertanto, la quotazione scelta per la stima dell'immobile in oggetto, è poco inferiore al minimo tra i due valori citati in considerazione dello stato attuale dell'immobile e per la vendita forzata.

Per il dettaglio del calcolo del valore di stima vedere l'allegato "Valutazione alloggio via Chiaravagna"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - via Chiaravagna 35, piano 1	109,93 mq	627,64 €/mq	€ 69.000,00	100,00%	€ 69.000,00
				Valore di stima:	€ 69.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna 83 R, piano T
BOX a forma trapezoidale con accesso dall'immobile foglio 56 mappale 593 sub 3 (piazzale, bene oggetto di valutazione della presente stima quale Lotto 5)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 593, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.000,00
METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita. In particolare lo scarto considerato rispetto all'immobile di confronto A è stato di poco superiore al 20%, mentre rispetto all'immobile di confronto B è circa del 22%.
L'Osservatorio Immobiliare assegna una quotazione massima per la zona in oggetto pari a 2500 €/mq., mentre la minima risulta essere 1700 €/mq. Pertanto, la quotazione scelta per la stima dell'immobile in oggetto, è poco superiore al minimo tra i due valori citati in considerazione dello stato attuale dell'immobile e per la vendita forzata.

Per il dettaglio del calcolo del valore di stima vedere l'allegato "Valutazione box via Chiaravagna"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Genova (GE) - via Chiaravagna 83 R, piano T	22,00 mq	1.864,00 €/mq	€ 41.000,00	100,00%	€ 41.000,00
				Valore di stima:	€ 41.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Area urbana** ubicata a Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35
 Area urbana costituita da un piazzale carrabile con accesso dalla comunale via Chiaravagna. Tramite il piazzale hanno accesso carrabile e pedonale: - locale commerciale, individuato come "Bene n° 2" della presente stima - box, individuato come "Bene n° 4" della presente stima - box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13 - box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 6, via Chiaravagna 81r Tramite il piazzale ha accesso pedonale: - alloggio, individuato come "Bene n° 3" della presente stima
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 593, Sub. 3, Zc. 2, Categoria F1 Valore di stima del bene: € 60.000,00
CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.
 Per il dettaglio del calcolo del valore di stima vedere l'allegato "Valutazione area urbana via Chiaravagna"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35	430,00 mq	0,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'accesso carrabile e pedonale al bene in oggetto, avviene dalla comunale via Chiaravagna.

L'Area urbana in oggetto è costituita da un piazzale carrabile con accesso dalla comunale via Chiaravagna.

Tramite il piazzale hanno accesso carrabile e pedonale:

- locale commerciale, individuato come "Bene n° 2" della presente stima
- box, individuato come "Bene n° 4" della presente stima
- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13
- box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 6, via Chiaravagna 81r

Tramite il piazzale ha accesso pedonale:

- alloggio, individuato come "Bene n° 3" della presente stima

Pertanto i beni sopracitati, oggetto della presente stima, possono essere assegnati separatamente ai futuri vincitori dell'asta SOLO SE il piazzale sarà soggetto a servitù di passo per consentire l'accesso ad essi.

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 16/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungonelli Lucio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ursone da Sestri, edificio 16, interno 7, piano 4
Alloggio posto al piano sottotetto di un edificio di caratteristiche popolari realizzato nei primi decenni del secolo scorso e privo di ascensore. L'alloggio, essendo al piano sottotetto presenta soffitti che seguono la falda della copertura soprastante, con altezze utili variabili in media da 216 cm. a 235 cm. Come consistenza presenta: un ingresso/corridoio, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo. Quali finiture presenta: - pavimenti in ceramica di media fattura e medio stato d'uso; - pareti in intonaco e pittura di media fattura e medio stato d'uso; - serramenti in legno con scuri interni sempre in legno di buona fattura e medio stato d'uso; serramenti verso il terrazzo in alluminio di media fattura e medio stato d'uso; - sanitari di media fattura e medio stato d'uso. L'alloggio presenta riscaldamento autonomo non funzionante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 479, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il PUC vigente inserisce l'immobile oggetto di esecuzione in zona AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico. Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Ursone"

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35
Locale commerciale posto a piano terra, con cantina interrata. Ha accesso diretto da via Chiaravagna. Si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 246, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1, Graffato f 56 map 593 sub 12

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

Destinazione urbanistica: Il PUC vigente inserisce gli immobili oggetto di esecuzione in zona AR-UR Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale Prevede per la zona anche il Distretto di Trasformazione n° 38. Il Distretto di Trasformazione n° 38, denominato "Via Chiaravagna," è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) come area di recupero. L'obiettivo principale della riqualficazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario. Sono previste opere di demolizione per il recupero di spazi pubblici e la messa in sicurezza idraulica. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente sono consentiti solo se non compromettono gli obiettivi di riqualficazione. Inoltre, il piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del torrente Chiaravagna e affluenti, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi. Ad interventi ultimati, l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), mantenendo le destinazioni d'uso e le percentuali previste dai progetti approvati. Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Chiaravagna"

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna 35, piano 1
Appartamento posto al primo piano, sopra l'immobile individuato quale "Bene n° 2" della presente perizia, ed unico accesso pedonale tramite scala a chiocciola, dal piazzale carrabile individuato quale "Bene n° 5 della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 246, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato f 56 m 593 s 4

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

Destinazione urbanistica: Il PUC vigente inserisce gli immobili oggetto di esecuzione in zona AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale Prevede per la zona anche il Distretto di Trasformazione n° 38. Il Distretto di Trasformazione n° 38, denominato "Via Chiaravagna," è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) come area di recupero. L'obiettivo principale della riqualificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario. Sono previste opere di demolizione per il recupero di spazi pubblici e la messa in sicurezza idraulica. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente sono consentiti solo se non compromettono gli obiettivi di riqualificazione. Inoltre, il piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del torrente Chiaravagna e affluenti, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi. Ad interventi ultimati, l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), mantenendo le destinazioni d'uso e le percentuali previste dai progetti approvati. Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Chiaravagna"

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Chiaravagna 83 R, piano T
BOX a forma trapezoidale con accesso dall'immobile foglio 56 mappale 593 sub 3 (piazzale, bene oggetto di valutazione della presente stima quale Lotto 5)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 593, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC vigente inserisce gli immobili oggetto di esecuzione in zona AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale Prevede per la zona anche il Distretto di Trasformazione n° 38. Il Distretto di Trasformazione n° 38, denominato "Via Chiaravagna," è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) come area di recupero. L'obiettivo principale della riqualificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario. Sono previste opere di demolizione per il recupero di spazi pubblici e la messa in sicurezza idraulica. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente sono consentiti solo se non compromettono gli obiettivi di riqualificazione. Inoltre, il piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del torrente Chiaravagna e affluenti, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi. Ad interventi ultimati, l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), mantenendo le destinazioni d'uso e le percentuali previste dai progetti approvati. Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Chiaravagna"

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35
Area urbana costituita da un piazzale carrabile con accesso dalla comunale via Chiaravagna. Tramite il piazzale hanno accesso carrabile e pedonale: - locale commerciale, individuato come "Bene n° 2" della presente stima - box, individuato come "Bene n° 4" della presente stima - box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13 - box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 6, via Chiaravagna 81r Tramite il piazzale ha accesso pedonale: - alloggio, individuato come "Bene n° 3" della presente stima
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 593, Sub. 3, Zc. 2, Categoria F1
Destinazione urbanistica: Il PUC vigente inserisce gli immobili oggetto di esecuzione in zona AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale Prevede per la zona anche il Distretto di Trasformazione n° 38. Il Distretto di Trasformazione n° 38, denominato "Via Chiaravagna," è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) come area di recupero. L'obiettivo principale della riqualificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario. Sono previste opere di demolizione per il recupero di spazi pubblici e la messa in sicurezza

idraulica. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente sono consentiti solo se non compromettono gli obiettivi di riqualificazione. Inoltre, il piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del torrente Chiaravagna e affluenti, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi. Ad interventi ultimati, l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), mantenendo le destinazioni d'uso e le percentuali previste dai progetti approvati. Per una descrizione più dettagliata vedere l'allegato "ESTRATTO DAL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI GENOVA via Chiaravagna"

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Ursone da Sestri, edificio 16, interno 7, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 479, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	87,80 mq
Descrizione:	Alloggio posto al piano sottotetto di un edificio di caratteristiche popolari realizzato nei primi decenni del secolo scorso e privo di ascensore. L'alloggio, essendo al piano sottotetto presenta soffitti che seguono la falda della copertura soprastante, con altezze utili variabili in media da 216 cm. a 235 cm. Come consistenza presenta: un ingresso/corridoio, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo. Quali finiture presenta: - pavimenti in ceramica di media fattura e medio stato d'uso; - pareti in intonaco e pittura di media fattura e medio stato d'uso; - serramenti in legno con scuri interni sempre in legno di buona fattura e medio stato d'uso; serramenti verso il terrazzo in alluminio di media fattura e medio stato d'uso; - sanitari di media fattura e medio stato d'uso. L'alloggio presenta riscaldamento autonomo non funzionante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla moglie dell'esecutato in stato di separazione dei beni dal marito		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 246, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1, Graffato f 56 map 593 sub 12	Superficie	96,72 mq
Stato conservativo:	Si tratta di immobile in pessimo stato di conservazione e/o in disuso. Per una migliore rappresentazione vedere il rilievo fotografico		
Descrizione:	Locale commerciale posto a piano terra, con cantina interrata. Ha accesso diretto da via Chiaravagna. Si presenta in pessime condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Chiaravagna 35, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 246, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato f 56 m 593 s 4	Superficie	109,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano, sopra l'immobile individuato quale "Bene n° 2" della presente perizia, ed unico accesso pedonale tramite scala a chiocciola, dal piazzale carrabile individuato quale "Bene n° 5 della presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Chiaravagna 83 R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 593, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Descrizione:	BOX a forma trapezoidale con accesso dall'immobile foglio 56 mappale 593 sub 3 (piazzale, bene oggetto di valutazione della presente stima quale Lotto 5)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Area urbana	
Ubicazione:	Genova (GE) - via Chiaravagna, edificio 35

Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 593, Sub. 3, Zc. 2, Categoria F1	Superficie	430,00 mq
Descrizione:	Area urbana costituita da un piazzale carrabile con accesso dalla comunale via Chiaravagna. Tramite il piazzale hanno accesso carrabile e pedonale: - locale commerciale, individuato come "Bene n° 2" della presente stima - box, individuato come "Bene n° 4" della presente stima - box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 13 - box, non oggetto di esecuzione immobiliare, individuato al foglio 56 mappale 593 sub 6, via Chiaravagna 81r Tramite il piazzale ha accesso pedonale: - alloggio, individuato come "Bene n° 3" della presente stima		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		