
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cacciola Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	5
Lotto Unico	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	9
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	13
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.052,25	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3.....	26

INCARICO

All'udienza del 26/03/2025, il sottoscritto Arch. Cacciola Francesca, con studio in Viale Ansaldo, 19 R - 16137 - Genova (GE), email architetto@francescacacciola.it, PEC francesca.cacciola@archiworldpec.it, Tel. 3487440954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2025 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 Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Comune di Vobbia (GE), località Noceto, civico n. 3: Appartamento in piano secondo sotto strada composto da cucina con accesso diretto dall'esterno, camera e bagno (mq 25 netti circa) con annessa cantina pertinenziale in piano terzo sotto strada (mq 15 netti circa) avente accesso diretto dall'esterno/non collegata internamente all'appartamento. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Fanno parte della proprietà anche una piccola aiuola posta in aderenza esternamente al fabbricato (mq 10 circa) e un piccolo spazio esterno/pianerottolo antistante gli ingressi sia all'appartamento sia alla sottostante cantina (circa 5,50 mq in totale).

Gli immobili fanno parte di un edificio da terra a tetto di n. 4 piani complessivi disposti in due corpi di fabbrica uniti e disposti perpendicolarmente (uno di colore rosa e uno di colore bianco) composto da altri due appartamenti con cantine annesse e un cortile e un giardino separato tramite strada comunale; tutti con ingressi indipendenti.

Gli immobili in oggetto risultano interamente inseriti nel volume con i prospetti di colore rosa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/05/2025.

Custode delle chiavi: Sovemo

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.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Vobbia, in provincia di Genova, nella zona dell'alta Valle Scrivia, a circa 470 m. s.l.m.; specificatamente in località Noceto che costituisce una delle frazioni in cui è suddiviso il Comune di Vobbia il quale è compreso nel Parco Regionale del monte Antola.

Il centro di Vobbia è situato all'intersezione tra la strada provinciale n. 8 di Vobbia, la quale collega il comune con Isola del Cantone e con Mongiardino Ligure in provincia di Alessandria, e la strada provinciale n. 9 di Crocefieschi, proveniente dal comune omonimo.

Il comune non è raggiungibile direttamente tramite autostrada, pertanto l'uscita consigliata per raggiungere la destinazione da nord sull'autostrada A7 è quella di Isola del Cantone, mentre quella di Busalla (sulla stessa autostrada) se si proviene da Genova.

Da Genova il tempo di percorrenza per raggiungere Noceto, a circa 45 km di distanza considerando che l'ultimo tratto di strada risulta piuttosto tortuoso, è di circa 40 minuti.

Il fabbricato che comprende gli immobili in oggetto è situato nel centro abitato della frazione.

Sempre a Isola del Cantone c'è la stazione ferroviaria più prossima ed è situata sulla linea Torino-Genova.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

Unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Comune di Vobbia (GE), località Noceto, civico n. 3: Appartamento in piano terreno e piano primo, con annessi cortile e cantina in piano primo sotto strada e giardino di pertinenza di circa 50 mq circa a piano terreno separato dal fabbricato tramite strada comunale. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

La cantina a piano primo sotto strada ha accesso solo dal cortile annesso, sul quale ha accesso anche un altro immobile non oggetto della presente relazione, non è collegata internamente all'appartamento soprastante ed è composta da due spazi, il più piccolo ha una finestra affacciata sul cortile al di sopra di una nicchia chiusa in muratura adibita alle bombole del gas); l'appartamento posto a piano terreno ha accesso dal lungo poggiolo che dalla strada comunale corre sul fronte della cucina e porta all'ingresso; è composto da un vano di ingresso, due camere di cui una con poggiolo, cucina, bagno e vano scala verso la camera con servizio igienico posti a piano primo.

Gli immobili fanno parte di un edificio da terra a tetto di n. 4 piani complessivi disposti in due corpi di fabbrica uniti e disposti perpendicolarmente (uno di colore rosa e uno di colore bianco) composto da altri due appartamenti uno con cantina annessa; tutti con ingressi indipendenti. Gli immobili in oggetto risultano inseriti nel volume di entrambi i fabbricati, ovvero i vani incolonnati con la cucina fanno parte del volume con i prospetti di colore bianco mentre l'ingresso, le camere e il bagno principale fanno parte del volume di colore rosa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

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)

Da certificato anagrafico del Comune di Genova del 10/04/2025 l'esecutato risulta di stato civile libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 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)

Da certificato anagrafico del Comune di Genova del 10/04/2025 l'esecutato risulta di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

L'unità immobiliare ubicata al secondo piano sotto strada con annessa cantina posta al terzo piano sotto strada confina a sud est col civico 3C; a nord est con intercapedine e terrapieno; a nord ovest con muri perimetrali con aiuola di proprietà; a sud ovest con passaggio; sopra con appartamento part. 845 sub. 2 (non oggetto di stima) e sotto con terreno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

L'unità immobiliare ubicata al primo piano sotto strada (cantina e cortiletto), al piano terreno e primo (appartamento con annesso giardino di pertinenza frontistante/separato dalla strada comunale) confina a nord ovest e nord est con la strada comunale; a sud est con muri perimetrali; e sud ovest con appartamento part. 845 sub. 2 (non oggetto di stima); sopra con tetto e sotto con appartamento part. 845 sub. 2 (non oggetto di stima) a piano terreno e con terreno a primo piano sotto strada.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,70 m	2 S.S.
Cantina	15,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	2,45 m	3 S.S.
Aiuola	9,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	2 S.S.
pianerottoli esterni	5,00 mq	5,50 mq	0,10	0,55 mq	0,00 m	2 e 3 S.S.
Totale superficie convenzionale:				35,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	17,10 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,15 m	1
Abitazione	67,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,35 m	T
Balcone scoperto	7,80 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	4,00 mq	4,10 mq	0,25	1,02 mq	0,00 m	T
Giardino	45,00 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	T
Cantina	15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,30 m	1 S.S.
Cortile	14,00 mq	15,00 mq	0,15	2,25 mq	0,00 m	1 S.S.
Totale superficie convenzionale:				124,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1979 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 845, Sub. 3

		Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 0,50 Piano 2 SS - 3 SS
Dal 17/02/2000 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 845, Sub. 3 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 120,85 Piano S 2 - S 3
Dal 12/02/2007 al 23/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 845, Sub. 3 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 120,85 Piano S 2 - S 3
Dal 23/10/2007 al 08/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 845, Sub. 3 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale 38 - Totale escluse aree scoperte 37 mq Rendita € 120,71 Piano S2 - S3

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1979 al 17/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 845, Sub. 1 Categoria A4 Cl.U, Cons. 2,5 mq Rendita € 0,05 Piano R
Dal 17/03/2000 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 845, Sub. 1 Categoria A4 Cl.U, Cons. 2,5 mq Rendita € 0,05 Piano R
Dal 21/02/2002 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 846 - 845 - 889, Sub. 1 - 4 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 241,70 Piano S1 - T - 1
Dal 12/02/2007 al 23/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 845 - 846 - 889, Sub. 1 - 4 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 241,70 Piano S1 - T - 1

Dal 23/10/2007 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 845-846-889, Sub. 4-1 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 241,70 Piano S1 - T - 1
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	845	3		A4	U	3 vani	38; escluse aree scoperte 37 mq	120,55 €	S2- S3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	845										

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale agli atti è stata depositata in data 01/03/2002.

Si allega anche la planimetria precedente/non attuale depositata in data 29/08/1979.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	845	4		A4	U	6 vani	119; escluse aree scoperte 107 mq	241,7 €	S 1 - T - 1	846 sub 1 e 889
	43	845	1		A4	U	2.5 vani		0,05 €	R	SOPPRESSIONO DAL 2002

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	845										
43	889										

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che la Part. 889 corrisponde al giardino annesso al di là della strada e che l'appartamento è stato oggetto di fusione nel 21/02/2002 con la soppressione della particella 845 sub 1 e la costituzione della particella attuale 845 sub. 4.

La planimetria catastale agli atti è stata depositata in data 21/02/2002.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Per tutti gli immobili oggetti delle presente relazione non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione.

Il giardino risulta ben delimitato verso la strada da rete metallica di colore verde e coperto da una folta vegetazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Gli immobili in oggetto non risultano inseriti in contesto condominiale ma di fatto hanno parti comuni con altre unità immobiliari da considerare in caso di manutenzioni straordinarie; come la copertura del tetto, le pareti esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

Si segnala che nella planimetria catastale del sub 2 a piano primo sotto strada (non oggetto della presente stima) non più in atti presentata in data 29/08/1979 è indicata una fascia di m 1,20 davanti al fronte di ingresso sul cortile annesso fino al cancelletto sulla strada comunale per permettere l'ingresso all'unità immobiliare corrispondente. Tale immobile è stato oggetto della compravendita effettuata dall'esecutato in data 23/10/2007, allegato alla presente relazione, ma in seguito è stata assegnata a seguito di altra procedura esecutiva (Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Genova in data 28/03/2018 n. 834/2018 di Repertorio, registrato a Genova ed ivi trascritto il 18/04/2018 R.P.N. 10081) e oggetto di altra compravendita in data 26/07/2023 con atto del Notaio Bonini Mario di Busalla Repertorio n. 11421.

Nella planimetria attuale del suddetto immobile sub 2, depositata in data 01/03/2002, invece, non è riportato nulla che indichi il presunto diritto di passaggio menzionato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

La struttura principale del fabbricato differisce nei due corpi di fabbrica con i prospetti in origine uno di colore rosa in cemento armato e chiusure in laterizio e uno di colore bianco, più datato, in muratura portante. Le coperture entrambe a falde, con manto in coppi per il fabbricato bianco e in tegole in laterizio per quello rosa differiscono anche per stato di conservazione/ manutenzione che risulta meno buona per il fabbricato di colore bianco.

I prospetti esterni, con finitura a intonaco civile, mostrano segni di usura della tinteggiatura.

La cantina a piano terzo sotto strada presenta pareti e soffitto in mattoni e tavelloni recenti tinteggiati di colore bianco e prive di intonaco mentre la parete contro terra è in cemento ed è priva di pavimentazione; porta di ingresso in legno di colore verde tutto in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare abitativa soprastante, posta al secondo piano sotto strada, presenta una esposizione sui fronti a sud ovest; tutti i locali sono finestrati, l'altezza interna varia da m 2,57 circa nella camera a m 2,88 circa nella cucina e m. 2,53 circa nel bagno; si accede tramite doppio serramento di ingresso in pvc di colore verde e sopraelevato in vetro e in legno e vetro singolo in condizioni mediocri, persiane in legno di colore verde e finestre in legno di colore bianco con vetro singolo in mediocri e condizioni; porte interne in legno tinteggiato di colore

bianco in mediocri condizioni.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di colore bianco, cucina e bagno presentano rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di colore chiaro (15 X 15 cm circa per un'altezza di m 1,50 circa), i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nel bagno (15 X 15 cm circa) e in piastrelle di cemento/graniglia negli altri ambienti (30 X 30 cm circa), tutto in pessime condizioni.

L'appartamento presenta in cucina una vecchio lavandino in marmo di Carrara, impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 V; il contatore monofase e senza salvavita è posizionato a muro accanto alla porta di accesso; impianto idrico senza contatore; impianto di produzione di acqua calda sanitaria non presente come non presente l'impianto riscaldamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

La struttura principale del fabbricato differisce nei due corpi di fabbrica con i prospetti in origine uno di colore rosa in cemento armato e chiusure in laterizio e uno di colore bianco, più datato, in muratura portante. Le coperture entrambe a falde, con manto in coppi per il fabbricato bianco e in tegole in laterizio per quello rosa differiscono anche per stato di conservazione/ manutenzione che risulta meno buona per il fabbricato di colore bianco.

I prospetti esterni, con finitura a intonaco civile, mostrano segni di usura della tinteggiatura.

La cantina a piano terzo sotto strada presenta pareti e soffitto in intonaco tinteggiato di colore bianco, pavimento in piastrelle di cemento/graniglia; è suddivisa in due ambienti entrambi di altezza netta m. 2,70 circa; presenta accesso indipendente dal cortile pavimentato in pietra tramite porta di ingresso in legno di colore marrone scuro, tutto in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare abitativa soprastante, posta al piano terreno, presenta una esposizione sui fronti da nord est a sud ovest; tutti i locali sono finestrati ad eccezione dell'ingresso, l'altezza interna varia da m 2,80 circa nella parte compresa nel volume di colore rosa mentre la cucina e la camera soprastante presentano altezze minori; si accede al vano di ingresso tramite doppio serramento in pvc di colore verde e in legno di colore chiaro verso l'interno in condizioni mediocri, tapparelle in legno di colore verde e finestre in legno di colore bianco con vetro singolo in mediocri condizioni; porte interne in legno tinteggiato di colore bianco in mediocri condizioni.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di colore bianco, cucina e bagno presentano rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di colore chiaro (15 X 15 cm circa per un'altezza di m 1,50 circa), i pavimenti sono in piastrelle/marmettoni (30 X 30 cm circa), tutto in pessime condizioni.

La camera soprastante la cucina presenta pareti con carta da parati ormai quasi completamente staccata e degradata.

L'appartamento presenta in ingresso una vecchia stufa a gas in disuso e sopra di essa il foro a soffitto per lo scarico fumi, impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 V; impianto idrico senza contatore; impianto di produzione di acqua calda sanitaria non presente come non presente l'impianto riscaldamento.

Il giardino che costituisce pertinenza dell' u.i. è situato al di là della strada comunale transitante a nord ovest dell'immobile; è delimitato da rete metallica sulla strada carrabile in sufficienti condizioni e si presenta su due livelli separati da un muretto in cemento di altezza 90 cm circa e collegati da cinque scalini in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso agli immobili pignorati in data 29/05/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione del bene erano presenti il custode nominato Sovemo, le forze dell'Ordine e il fabbro intervenuto per l'accesso forzoso. Tutti gli immobili risultano liberi da cose e persone. L'esecutato sig. #Vallone Ivan nato il 03/08/1981 in Genova (GE) C.F. VLLVNI81M03D9690# il quale risulta residente in #Genova (GE) via Antonio Sant'Elia n. 186 int. 3# come da certificati anagrafici allegati alla presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

L'immobile risulta libero

La cantina risulta ingombra di vecchi arredamenti/elettrodomestici in disuso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1968 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remo Berruti	14/11/1968	8844	2908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	20/11/1968	5986	18222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2000 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Pruzzo Ines, devoluta per legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/08/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	17/03/2004	10505	5847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	09/08/2000	16	10		

Dal 12/02/2007 al 23/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Malatesta Adriano, devoluta per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	11/10/2007	24755	24755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria Genova 3	11/06/2007	42	333		
Dal 23/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ridella Riccardo di Genova	23/10/2007	61899	18811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	26/10/2007	26090	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il tutto analogamente per l'immobile/bene 2 Fg. 43 - Part. 845 - Sub. 3

Non si rilevano atti di accettazione d'eredità trascritti.

MALATESTA Adriano nato a DAVAGNA (GE) il 05/10/1918 deceduto in Genova il 12/02/2007 previo testamento pubblico ricevuto dal Notaio Riccardo Ridella di Genova in data 12/10/2005, passato al fascicolo degli atti tra vivi con verbale ricevuto dallo stesso Notaio in data 16/03/2007, n. 61029/18215 rep., registrato a Genova 1 il 22/03/2007 al n. 2362, con cui nominò eredi i signori #MALATESTA Maria, MALATESTA Maria Luisa, MALATESTA Maria Giuseppina, CAPRA Maria Vittoria Malatesta e MALATESTA Armando.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBLIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 13/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Brescia il 26/10/2007
Reg. gen. 46308 - Reg. part. 12540
Quota: intera
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
N° repertorio: 61900
N° raccolta: 18812
- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia
Iscritto a Genova il 17/10/2008
Reg. gen. 37832 - Reg. part. 7321
Quota: intera
Importo: € 82.895,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.447,74
N° repertorio: 116449

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Brescia il 28/09/2009
Reg. gen. 30874 - Reg. part. 21104
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 11/02/2025
Reg. gen. 4327 - Reg. part. 3461
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBLIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Da verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Vobbia in data 09/04/2025 per le unità immobiliari in oggetto è emerso il "progetto per costruire una casa di civile abitazione mediante ampliamento di fabbricato esistente" datato 1968.

Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente approvato con D.G.C. n. 11/2013, in vigore dal 26/06/2013, a seguito controllo della Provincia di Genova, ora città metropolitana, con provvedimento dirigenziale atto n. 1809 - prot. n. 45283 del 23/05/013 il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ricade in ambito Art. 89 - Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE. Vincoli presenti: Vincolo paesaggistico (distanza dai corpi idrici inferiore a 150 mt.).

"Art. 89 - Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE.

Si tratta del tessuto edificato consolidato dei nuclei esistenti, su impianto di matrice storica, ove le esigenze individuali di riqualificazione dell'edificato, devono concorrere al consolidamento del modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del nucleo. Tali Ambiti, localizzati nei nuclei abitati di Torre, Vobbia, Fabio, Noceto, Selva, Costa Clavarezza, Alpe, Costa, Vallenzona, Piani, Poggio Vigogna, Inserumi, Salmoria, Salata, Casareggio, Caprieto sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

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

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vobbia in data 09/04/2025 per le unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 138/1968 del 01/07/1968 - Costruzione di una palazzina in loc. Noceto, presentata a nome di #Pruzzo Ines e Malatesta Adriano# (data inizio lavori 01/06/1969 e data fine lavori 01/10/1979) comprendente anche l'agibilità datata 15/03/1979.

Si precisa che nella documentazione propedeutica al rilascio dei titoli edilizi relativi alla pratica edilizia n. 138, inerente l'immobile in oggetto, è presente un'attestazione di pagamento n. 474 ed una ricevuta di pagamento rilasciata il 15/03/1979 n. 523 dal Servizio Sanitario del Comune di Vobbia nella quale si attesta l'avvenuto pagamento della somma necessaria per la "visita igienico sanitaria casa con n. 3 appartamenti con n. 7 vani utili e n. 8 vani accessori".

Nel decreto di agibilità pur non essendo citati il numero degli appartamenti è indicata l'attestazione di cui sopra; conseguentemente la visita igienico sanitaria è stata fatta per tre appartamenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 29/05/2025 e raffrontandolo con il titolo edilizio legittimo che risulta essere la predetta licenza edilizia n.138/1968 del 01/07/1968 non risultano difformità.

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. redatto dalla scrivente CTU protocollato in data 07/07/2025 n. 07202531309 che classifica l'appartamento in Classe G (EP 277,45 kWh/mq anno).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

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

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vobbia in data 09/04/2025 per le unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 138/1968 del 01/07/1968 – Costruzione di una palazzina in loc. Noceto, presentata a nome di #Pruzzo Ines e Malatesta Adriano# (data inizio lavori 01/06/1969 e data fine lavori 01/10/1979) comprendente anche l'agibilità datata 15/03/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 29/05/2025 e raffrontandolo con il titolo edilizio legittimo che risulta essere la predetta licenza edilizia n.138/1968 del 01/07/1968 non risultano difformità.

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. redatto dalla scrivente CTU protocollato in data 07/07/2025 n. 07202531311 che classifica l'appartamento in Classe G (EP 238,37 kWh/mq anno).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare altri vincoli o oneri così come non è stato possibile risalire a procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati se non a quello a cui la presente fa riferimento. Si riporta che tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono già stati oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 656 del 2009 la quale comprendeva anche l'appartamento a piano primo sotto strada contraddistinto dal Sub. 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBBIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S 1 - T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3
Unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Comune di Vobbia (GE), località Noceto, civico n. 3: Appartamento in piano secondo sotto strada composto da cucina con accesso diretto dall'esterno, camera e bagno (mq 25 netti circa) con annessa cantina pertinenziale in piano terzo sotto strada (mq 15 netti circa) avente accesso diretto dall'esterno/non collegata internamente all'appartamento. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Fanno parte della proprietà anche una piccola aiuola posta in aderenza esternamente al fabbricato (mq 10 circa) e un piccolo spazio esterno/pianerottolo antistante gli ingressi sia all'appartamento sia alla sottostante cantina (circa 5,50 mq in totale). Gli immobili fanno parte di un edificio da terra a tetto di n. 4 piani complessivi disposti in due corpi di fabbrica uniti e disposti perpendicolarmente (uno di colore rosa e uno di colore bianco) composto da altri due appartamenti con cantine annesse e un cortile e un giardino separato tramite strada comunale; tutti con ingressi indipendenti. Gli immobili in oggetto risultano interamente inseriti nel volume con i prospetti di colore rosa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 845, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 845
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.987,50
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1
 Unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Comune di Vobbia (GE), località Noceto, civico n. 3: Appartamento in piano terreno e piano primo, con annessi cortile e cantina in piano primo sotto strada e giardino di pertinenza di circa 50 mq circa a piano terreno separato dal fabbricato tramite strada comunale. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. La cantina a piano primo sotto strada ha accesso solo dal cortile annesso, sul quale ha accesso anche un altro immobile non oggetto della presente relazione, non è collegata internamente all'appartamento soprastante ed è composta da due spazi, il più piccolo ha una finestra affacciata sul cortile al di sopra di una nicchia chiusa in muratura adibita alle bombole del gas); l'appartamento posto a piano terreno ha accesso dal lungo poggolo che dalla strada comunale corre sul fronte della cucina e porta all'ingresso; è composto da un vano di ingresso, due camere di cui una con poggolo, cucina, bagno e vano scala verso la camera con servizio igienico posti a piano primo. Gli immobili fanno parte di un edificio da terra a tetto di n. 4 piani complessivi disposti in due corpi di fabbrica uniti e disposti perpendicolarmente (uno di colore rosa e uno di colore bianco) composto da altri due appartamenti uno con cantina annessa; tutti con ingressi indipendenti. Gli immobili in oggetto risultano inseriti nel volume di entrambi i fabbricati, ovvero i vani incolonnati con la cucina fanno parte del volume con i prospetti di colore bianco mentre l'ingresso, le camere e il bagno principale fanno parte del volume di colore rosa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 845, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 846 sub 1 e 889 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 845 - Fg. 43, Part. 889 al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 845, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SOPPRESSO DAL 2002
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 31.067,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3	35,95 mq	250,00 €/mq	€ 8.987,50	100,00%	€ 8.987,50
Bene N° 2 - Appartamento Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1	124,27 mq	250,00 €/mq	€ 31.067,50	100,00%	€ 31.067,50
				Valore di stima:	€ 40.055,00

Valore di stima: € 40.055,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2002,75	€

Valore finale di stima: € 38.052,25

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. La determinazione del valore unitario di mercato è stata determinata dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, dalla consultazione on line dei maggiori portali di compravendite immobiliari e delle vendite pubbliche con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo, laddove disponibili, ricavati dal sito dell'agenzia delle Entrate.

Attualmente nella frazione di Noceto non ci sono vendite, il mercato immobiliare può qui definirsi ad oggi fermo; i comparabili reperiti sono situati anche in altre frazioni dei dintorni.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona per abitazioni di tipo economico/popolare per uno "stato conservativo normale" indicano per il secondo semestre 2024, un valore che varia da un minimo di 310,00 €/mq a un massimo di 460,00 €/mq. Il valore identificato dalla scrivente, considerando i prezzi di effettivo realizzo e i prezzi proposti in vendita reperiti presso le agenzie immobiliari che operano nella zona per immobili di caratteristiche analoghe, tenuto conto sia delle condizioni di uso, occupazione, manutenzione e finiture e a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi è di 250,00 €/mq. considerando una diminuzione anche dovuta all'assenza di impianti di riscaldamento. Pertanto, il valore degli immobili con pertinenze in regime di libero mercato risulta:

mq. 35,95 X €/mq 250,00 = € 8.987,50

mq. 124,27 X 250,00 = € 31.067,50

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 22/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cacciola Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Riccardo Ridella di Genova e Chiavari (Aggiornamento al 27/10/2007)
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - Bene 1 Part. 845 Sub.3

- ✓ Planimetrie catastali - Bene 2 Part. 845 Sub. 4
- ✓ Visure e schede catastali - Bene 1 Part. 845 Sub. 3
- ✓ Visure e schede catastali - Bene 2 Part. 845 Sub. 4
- ✓ Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Stralcio PUC vigente
- ✓ Concessione edilizia (Aggiornamento al 22/07/1968)
- ✓ Altri allegati - Abitabilità (Aggiornamento al 15/03/1979)
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica n. 07202531311 (Aggiornamento al 07/07/2025)
- ✓ Altri allegati - Valori OMI II sem. 2024
- ✓ Visure e schede catastali - Bene 2 - Part. 845 Sub 1 soppresso dal 21/02/2002
- ✓ Planimetrie catastali - Bene 2 - Part. 845 Sub 1 soppresso dal 21/02/2002

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3
Unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Comune di Vobbia (GE), località Noceto, civico n. 3: Appartamento in piano secondo sotto strada composto da cucina con accesso diretto dall'esterno, camera e bagno (mq 25 netti circa) con annessa cantina pertinenziale in piano terzo sotto strada (mq 15 netti circa) avente accesso diretto dall'esterno/non collegata internamente all'appartamento. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Fanno parte della proprietà anche una piccola aiuola posta in aderenza esternamente al fabbricato (mq 10 circa) e un piccolo spazio esterno/pianerottolo antistante gli ingressi sia all'appartamento sia alla sottostante cantina (circa 5,50 mq in totale). Gli immobili fanno parte di un edificio da terra a tetto di n. 4 piani complessivi disposti in due corpi di fabbrica uniti e disposti perpendicolarmente (uno di colore rosa e uno di colore bianco) composto da altri due appartamenti con cantine annesse e un cortile e un giardino separato tramite strada comunale; tutti con ingressi indipendenti. Gli immobili in oggetto risultano interamente inseriti nel volume con i prospetti di colore rosa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 845, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 845
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Vobbia in data 09/04/2025 per le unità immobiliari in oggetto è emerso il "progetto per costruire una casa di civile abitazione mediante ampliamento di fabbricato esistente" datato 1968. Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente approvato con D.G.C. n. 11/2013, in vigore dal 26/06/2013, a seguito controllo della Provincia di Genova, ora città metropolitana, con provvedimento dirigenziale atto n. 1809 - prot. n. 45283 del 23/05/2013 il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ricade in ambito Art. 89 - Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE. Vincoli presenti: Vincolo paesaggistico (distanza dai corpi idrici inferiore a 150 mt.). "Art. 89 - Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE. Si tratta del tessuto edificato consolidato dei nuclei esistenti, su impianto di matrice storica, ove le esigenze individuali di riqualificazione dell'edificato, devono concorrere al consolidamento del modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del nucleo. Tali Ambiti, localizzati nei nuclei abitati di Torre, Vobbia, Fabio, Noceto, Selva, Costa Clavarezza, Alpe, Costa, Vallenzona, Piani, Poggio Vigogna, Inserumi, Salmoria, Salata, Casareggio, Caprieto sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale..."
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1
Unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Comune di Vobbia (GE), località Noceto, civico n. 3: Appartamento in piano terreno e piano primo, con annessi cortile e cantina in piano primo sotto strada e giardino di pertinenza di circa 50 mq circa a piano terreno separato dal fabbricato tramite strada comunale. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. La cantina a piano primo sotto strada ha accesso solo dal cortile annesso, sul quale ha accesso anche un altro immobile non oggetto della presente relazione, non è collegata internamente all'appartamento soprastante ed è composta da due spazi, il più piccolo ha una finestra affacciata sul cortile al di sopra di una nicchia chiusa in muratura adibita alle bombole del gas); l'appartamento posto a piano terreno ha accesso dal lungo poggolo che dalla strada comunale corre sul fronte della cucina e porta all'ingresso; è composto da un vano di ingresso, due camere di cui una con poggolo, cucina, bagno e vano scala verso la camera con servizio igienico posti a piano primo. Gli immobili fanno parte di un edificio da terra a tetto di n. 4 piani complessivi disposti in due corpi di fabbrica uniti e disposti perpendicolarmente (uno di colore rosa e uno di colore bianco) composto da altri due appartamenti uno con cantina annessa; tutti con ingressi indipendenti. Gli immobili in oggetto risultano inseriti nel volume di entrambi i fabbricati,

ovvero i vani incolonnati con la cucina fanno parte del volume con i prospetti di colore bianco mentre l'ingresso, le camere e il bagno principale fanno parte del volume di colore rosa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 845, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 846 sub 1 e 889 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 845 - Fg. 43, Part. 889 al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 845, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SOPPRESSO DAL 2002

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

Prezzo base d'asta: € 38.052,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.052,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S2 - S3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 43, Part. 845, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 43, Part. 845	Superficie	35,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Comune di Vobbia (GE), località Noceto, civico n. 3: Appartamento in piano secondo sotto strada composto da cucina con accesso diretto dall'esterno, camera e bagno (mq 25 netti circa) con annessa cantina pertinenziale in piano terzo sotto strada (mq 15 netti circa) avente accesso diretto dall'esterno/non collegata internamente all'appartamento. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Fanno parte della proprietà anche una piccola aiuola posta in aderenza esternamente al fabbricato (mq 10 circa) e un piccolo spazio esterno/pianerottolo antistante gli ingressi sia all'appartamento sia alla sottostante cantina (circa 5,50 mq in totale). Gli immobili fanno parte di un edificio da terra a tetto di n. 4 piani complessivi disposti in due corpi di fabbrica uniti e disposti perpendicolarmente (uno di colore rosa e uno di colore bianco) composto da altri due appartamenti con cantine annesse e un cortile e un giardino separato tramite strada comunale; tutti con ingressi indipendenti. Gli immobili in oggetto risultano interamente inseriti nel volume con i prospetti di colore rosa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Vobbia (GE) - Località Noceto n. 3, piano S 1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 43, Part. 845, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 846 sub 1 e 889 Identificato al catasto Terreni - Fig. 43, Part. 845 - Fig. 43, Part. 889 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 43, Part. 845, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SOPPRESSO DAL 2002	Superficie	124,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione. Il giardino risulta ben delimitato verso la strada da		

	rete metallica di colore verde e coperto da una folta vegetazione.
Descrizione:	Unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Comune di Vobbia (GE), località Noceto, civico n. 3: Appartamento in piano terreno e piano primo, con annessi cortile e cantina in piano primo sotto strada e giardino di pertinenza di circa 50 mq circa a piano terreno separato dal fabbricato tramite strada comunale. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. La cantina a piano primo sotto strada ha accesso solo dal cortile annesso, sul quale ha accesso anche un altro immobile non oggetto della presente relazione, non è collegata internamente all'appartamento soprastante ed è composta da due spazi, il più piccolo ha una finestra affacciata sul cortile al di sopra di una nicchia chiusa in muratura adibita alle bombole del gas); l'appartamento posto a piano terreno ha accesso dal lungo poggiolo che dalla strada comunale corre sul fronte della cucina e porta all'ingresso; è composto da un vano di ingresso, due camere di cui una con poggiolo, cucina, bagno e vano scala verso la camera con servizio igienico posti a piano primo. Gli immobili fanno parte di un edificio da terra a tetto di n. 4 piani complessivi disposti in due corpi di fabbrica uniti e disposti perpendicolarmente (uno di colore rosa e uno di colore bianco) composto da altri due appartamenti uno con cantina annessa; tutti con ingressi indipendenti. Gli immobili in oggetto risultano inseriti nel volume di entrambi i fabbricati, ovvero i vani incolonnati con la cucina fanno parte del volume con i prospetti di colore bianco mentre l'ingresso, le camere e il bagno principale fanno parte del volume di colore rosa.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOBZIA (GE) - LOCALITÀ NOCETO N. 3, PIANO S2 - S3

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 11/02/2025

Reg. gen. 4327 - Reg. part. 3461

Quota: intera

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

Contro **** Omissis ****