

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuaro Luciana, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 237.500,00</b> .....	21



## INCARICO

---

All'udienza del 13/12/2024, il sottoscritto Arch. Zuaro Luciana, con studio in Via Assarotti, 39/6 - 16122 - Genova (GE), email luciana.zuaro@gmail.com, PEC luciana.zuaro@archiworldpec.it, Tel. 010 83 76 390 , Fax 010 83 76 390, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D e terreni circostanti (Coord. Geografiche: 44.441417, 8.896447)

## DESCRIZIONE

---

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è situato in Via Pierino Negrotto Cambiaso, nel quartiere di Rivarolo a Genova, Municipio V - Valpolcevera che comprende anche i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo. Questo circolo fa parte dell'ARCI (Associazione Ricreativa e Culturale Italiana) e offre diverse attività culturali e ricreative per i soci.

La nuova sede del Circolo si trova in un fabbricato ad uso ricreativo pluripiano sito al civico n. 67D e la sede legale al civ 65.

Via Pierino Negrotto Cambiaso è sito nella zona nord di Genova, in prossimità dell'area di Begato. Ecco una panoramica dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona:

Il trasporto pubblico: la zona è servita da diverse linee di autobus: le linee 272 e 273 collegano Rivarolo con altre parti della città.

Le fermate più vicine lungo via Pierino Negrotto Cambiaso includono "Cambiaso 6" e "Cambiaso 15", situate rispettivamente a 1 minuto a piedi.

La stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto è a circa 3 minuti a piedi, offrendo collegamenti regionali.

La stazione della metropolitana più vicina è "Brin", raggiungibile in circa 51 minuti a piedi.

Il trasporto privato: Via Pierino Negrotto Cambiaso è accessibile tramite la viabilità urbana di Genova, con collegamenti alle principali arterie stradali che conducono al centro città e alle autostrade.

Attività commerciali presenti nell'intorno: lungo via Pierino Negrotto Cambiaso e nelle strade adiacenti sono presenti diverse attività commerciali, tra cui negozi di alimentari, bar e servizi di ristorazione.

Economia locale: La zona di Rivarolo ha una tradizione industriale e artigianale, con la presenza di piccole e medie imprese.

L'Ospedale Celesia, situato in via Ospedale Celesia, ha svolto un ruolo importante in passato nella fornitura di servizi sanitari alla comunità locale, tuttavia a causa di alcuni dissesti verificatisi nella struttura, sono tuttora in corso opere di consolidamento la cui ultimazione dovrebbero concludersi entro marzo 2026.

Nella zona di Rivarolo e nelle aree limitrofe sono presenti diverse istituzioni educative, sia pubbliche che private che offrono istruzione a vari livelli, dalle scuole dell'infanzia alle scuole superiori.

I supermercati: nelle vicinanze di via Pierino Negrotto Cambiaso sono presenti piccoli supermercati e negozi di alimentari che servono la comunità locale, offrendo una varietà di prodotti per le esigenze quotidiane.

In conclusione, la zona di via Pierino Negrotto Cambiaso offre una buona gamma di servizi pubblici e privati, con collegamenti efficienti al resto della città e una varietà di attività commerciali e istituzioni educative a disposizione dei residenti.

E' importante evidenziare, infine, che la sede del circolo è vicino in linea d'aria al quartiere Diamante sito a Begato dove, per far fronte alla crescente domanda abitativa, furono realizzati negli anni 80' grandi complessi residenziali, tra cui spiccava la cosiddetta "Diga di Begato" costituita da due strutture adiacenti che formavano una sorta di barriera architettonica nel paesaggio collinare genovese. La conformazione degli edifici, che si



opponevano alla morfologia del territorio, ne ha reso difficile la vivibilità dal punto di vista funzionale, spaziale e della sicurezza per gli abitanti, creando rilevanti problemi legati all'isolamento sociale e al degrado urbano ma attualmente oggetto di un interessante intervento di rigenerazione urbana "partecipato" di iniziativa pubblica, attualmente in itinere, che ha previsto la demolizione della "Diga" e la ricollocazione delle famiglie che vi abitavano in nuove strutture per i residenti, che hanno comunque espresso affezione al luogo, evidenziandosi così una nuova domanda di rinaturalizzazione del contesto in sicurezza e di servizi e nuove relazioni oltre a spazi per il gioco e lo sport.

Questo intervento mira a ripensare l'assetto urbanistico della zona, promuovendo una maggiore integrazione con il contesto circostante migliorando la qualità della vita dei residenti.

La riqualificazione di Begato rappresenta un esempio qualificato di come si possano affrontare le sfide poste dagli insediamenti residenziali del passato, cercando soluzioni che rispondano alle esigenze attuali delle comunità.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D e terreni circostanti

---

## 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 comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato ad uso ricreativo pluripiano in via Pierino Negrotto Cambiaso in Comune di Genova confina:  
A Nord con la Via Pierino Negrotto Cambiaso e un parcheggio privato;  
A Sud con terreno particella 745 e particella 19 stessa proprietà;  
A Ovest con Via Pierino Negrotto Cambiaso e Via delle Tofane;  
A Est con terreno particella 745 stessa proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio ad uso ricreativo	435,00 mq	486,00 mq	1	486,00 mq	7,40 m	T-1
Terreno di pertinenza mapp 744	2001,00 mq	2001,00 mq	1	2001,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo mapp 19-20-745	3272,00 mq	3272,00 mq	1	3272,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5759,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5759,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dalla superficie totale del mappale 744 pari a mq 2325 è stata detratta la superficie coperta del nuovo edificio realizzato e pari a mq 324 = mq 2001.

L'edificio, realizzato con struttura in acciaio e cemento armato, si sviluppa su due livelli per una superficie lorda complessiva di circa 486 mq (PT: 324 mq + PP: 162 mq di soppalco).

Il fabbricato ad uso ricreativo pluripiano non è ancora stato censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova.

Mentre al Catasto Terreni sono censiti:

Terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 19 di mq 385, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, Reddito Dominicale Euro 9,74, Reddito Agrario Euro 5,47.

terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 20 di mq 1.100, qualità incolto produttivo, classe U, Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,06.

terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 744 di mq 2.325, qualità prato arborato, classe 1,



Reddito Dominicale Euro 13,21, Reddito Agrario Euro 6,00.  
terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 745 di mq 1.787, qualità seminativo arborato, classe 2, Reddito Dominicale Euro 15,69, Reddito Agrario Euro 15,69.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il fabbricato pluripiano sito in Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D a Genova destinato a sede sociale/associativa è completato per la parte edilizia ma ancora privo di alcuni allacci alle reti principali e del rilascio dei necessari attestati di conformità urbanistica ed edilizia del fabbricato e pertanto non ancora accatastato.

Le aree pertinenziali costituite da terreni agricoli sono di circa 5.597 mq.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	19				Seminativo arborato irriguo	01	385 mq	9,74 €	5,47 €	
34	20				Incolto produttivo	U	1100 mq	0,06 €	0,06 €	
34	744				Prato arborato	01	2325 mq	13,21 €	6 €	
34	745				Seminativo arborato	02	1787 mq	15,69 €	15,69 €	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si allega alla documentazione il Rapporto di Perizia realizzato per \*\*\*\*\* data 01-03-2010 con immobile in fase di costruzione.

E' stato reperito il decreto ingiuntivo n. \*\*\*\*\*datato 20-10-2016 di \*\*\*\*\* che ha effettuato lavori di completamento delle murature per la realizzazione della nuova sede del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sita in Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D a Genova, per i quali in relazione alla regolare esecuzione dei



lavori edili la \*\*\*\*\* vanta a tutt'oggi nei confronti del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la complessiva somma dovuta di € 162.810,59 come di seguito specificato:

Sorte Capitale di cui al Decreto Ingiuntivo n. *****	Euro 157.866,00
Interessi come liquidati in ing.ne n 3937/2016	Euro 406,50
Onorari liquidati in ing.ne n 3937/2016	Euro 1.830,00
Spese generali 15% su Euro 1.830,00	Euro 274,50
C.P.A. 4% su Euro 2.104,50	Euro 84,18
Costo notifica ricorso per ingiunzione e decreto ingiuntivo	Euro 24,07
Compenso Atto di Precetto del 15 03 2017	Euro 405,00
Spese Generali 15%	Euro 60,75
C.P.A. 4% su Euro 465,65	Euro 18,63

Attualmente il fabbricato pluripiano è privo di allacci direttamente intestati di acqua e gas; è presente ad oggi solo l'allaccio all'impianto elettrico mentre necessita di: completamento allaccio alla fognatura comunale, adeguamento dell'impianto di riscaldamento manomesso, collaudo statico e impiantistico, certificato di agibilità, accatastamento e attestato di certificazione energetica (APE).

## PATTI

---

La situazione debitoria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è attualmente la seguente:

Compenso per atto di precetto	Euro 244,37
C.a.p. 4%	Euro 9,77
I.V.A. 22%	Euro 55,91
Totale	Euro 310,05
Riepilogo	
Totale sorte capitale e interessi	Euro 129.586,17
Totale atto di precetto	Euro 310,05
Totale Generale	Euro 129.896,22

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile appare in normale stato di conservazione, anche se necessita di interventi di manutenzione delle murature dato che l'edificio presenta alcune fessurazioni in differenti punti; per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento predisposto mancano alcuni radiatori asportati per un accesso vandalico.

Inoltre dal sopralluogo si è potuto constatare che la copertura in policarbonato e le numerose vetrate del fabbricato poste sul lato sud est sono prive di idonee schermature che possono avere conseguenze significative sull'edificio e sul benessere degli occupanti causando maggiori dispersioni di calore.



## PARTI COMUNI

---

### VALUTAZIONE AGGIORNATA DEI TERRENI RESIDUI

Ai fini di una corretta valutazione della componente fondiaria della proprietà in oggetto, si procede a una stima analitica dei terreni residui annessi all'immobile, considerando l'attuale destinazione urbanistica, i vincoli paesaggistici e ambientali, nonché i dati storici dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi – Provincia di Genova, anno 2014). L'analisi ha finalità integrativa al fine di fornire un quadro completo della componente non edificata del compendio immobiliare.

A seguito della verifica tecnica e documentale svolta in riferimento alla natura, conformazione e destinazione dei terreni residui annessi al compendio immobiliare in oggetto, si procede a una rivalutazione economica prudente ma coerente con le caratteristiche funzionali, paesaggistiche e urbanistiche degli stessi.

Il mappale 744, già oggetto di servitù non aedificandi a favore del Comune di Genova, non presenta alcuna edificabilità residua.

Tuttavia, la porzione residua di mq 2.001 risulta direttamente adiacente al fabbricato sociale ed è destinata a usi sportivi e ricreativi compatibili con la destinazione urbanistica e paesaggistica, godendo di ottima esposizione solare e posizione panoramica sulla Val Polcevera.

Per queste ragioni, pur mantenendo il valore agricolo di base, si è proceduto a una rivalutazione del valore unitario secondo un coefficiente correttivo premiante pari a 1,5, con valore rivalutato pari a € 3.106,50.

Il mappale 745 (mq 1.787), pur con vincoli di tipo idrogeologico medio e una destinazione d'uso agricola (orto urbano), presenta una configurazione funzionale utile e fruibile. Alla luce dell'effettiva destinazione compatibile e della collocazione prossima al fabbricato, il valore è stato rivalutato applicando un coefficiente correttivo di 1,2, per un valore aggiornato di € 6.942,00.

Il mappale 20 (mq 1.100) è identificato come terreno agricolo privo di particolari prerogative funzionali. Data l'assenza di elementi che ne giustifichino una rivalutazione, il valore rimane invariato rispetto alla stima di base, pari a € 290,00.

Il mappale 19 (mq 385), classificato come bosco misto soggetto a vincolo paesaggistico e idrogeologico, conserva tuttavia un valore paesaggistico e ambientale di rilievo.

Per tali ragioni, il valore agricolo di riferimento è stato incrementato mediante coefficiente correttivo pari a 1,1, per un valore stimato pari a € 1.938,20.

#### Valore Totale Aggiornato dei Terreni Residui

Il valore totale aggiornato, comprensivo delle rivalutazioni sopra indicate e riferito alle condizioni ambientali, paesaggistiche e funzionali attuali, ammonta complessivamente a: € 12.276,70

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intervento si colloca in località Costa (Rivarolo), su un crinale secondario della Val Polcevera, in posizione strategica tra i quartieri I.N.A. e C.I.G.E. e prospiciente l'Ospedale Celesia.

L'area, a prevalente carattere naturale e priva di insediamenti abitativi diretti, si distingue per l'ottima esposizione solare e il panorama aperto sulla media Val Polcevera.

L'immobile sorge su un'area complessiva di circa 5.597 mq (mq 5700 nel calcolo delle superfici indicate a progetto) catastalmente identificata al Foglio 34, Mappali 19, 20, 744 e 745.

L'edificio, realizzato con struttura in acciaio e cemento armato, si sviluppa su due livelli per una superficie lorda complessiva di circa 486 mq (PT: 324 mq + PP: 162 mq di soppalco).

Il fabbricato è caratterizzato da una copertura curva metallica in lamiera grecata con elementi traslucidi in policarbonato che garantiscono un'illuminazione naturale diffusa.

Esternamente si sviluppa un camminamento coperto in policarbonato lungo il perimetro, collegato direttamente all'ingresso pedonale.

L'immobile si distingue per un'impostazione moderna e funzionale, con ampie superfici vetrate e un linguaggio architettonico autonomo rispetto agli edifici circostanti, poiché destinato ad un uso collettivo e ricreativo.

Il Piano Terra si caratterizza come un'Area Polifunzionale Ricreativa (324 mq) caratterizzata da:

un grande open-space suddiviso in tre zone: area bar con banco e retro servizio, zona biliardo e giochi da tavolo e sala da ballo e/o per altre attività ricreative.

La distribuzione attuale dei locali è la seguente: magazzino/guardaroba, locale caldaia eventualmente utilizzabile anche come locale tecnico, blocco servizi: 3 Wc con antibagno + 1 Wc accessibile per disabili + scala interna di collegamento al piano superiore.

Al primo piano si trovano gli spazi gestionali e formativi (162 mq): una sala polivalente per riunioni, corsi e incontri associativi, sala TV e relax con vista sulla sala grande sottostante, l'ufficio-segreteria del Circolo, spazio cucina attrezzato con passavivande predisposto, retro e magazzino, bagno con antibagno.

Le caratteristiche tecniche: struttura portante: acciaio e cemento armato, copertura realizzata con curva metallica in lamiera grecata con interposti pannelli in policarbonato.

Serramenti: alluminio e vetrocamera, pavimentazioni in gres o simili, adatti ad alto traffico, altezza massima al colmo: 7,40 m - altezza tettoia perimetrale: 2,10 m.

Esternamente ai lotti è disponibile un ampio parcheggio fronte edificio, già esistente di proprietà del Circolo che risulta di pertinenza al servizio pubblico e di uso pubblico.

L'area di pertinenza esterna è articolata su uno spazio pianeggiante e aree con scarpate verdi con potenziale per: campi sportivi (bocce, pallavolo), aree per manifestazioni pubbliche, spazi gioco per bambini, parcheggi pubblici e privati, finanziabili anche con il sostegno di finanziamenti pubblici.

Le aree di proprietà contigue hanno caratteristiche paesaggistiche di tipo naturalistico pregiato quali orto urbano e bosco misto latifoglie.

L'edificio rappresenta un esempio di architettura funzionale per il terzo settore, progettato per favorire l'inclusione, l'aggregazione e la socialità.

La qualità costruttiva, la suddivisione razionale degli spazi, e la collocazione strategica lo rendono idoneo a ospitare attività culturali, formative, ricreative e associative.

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:

Numero dei piani: Uno + soppalco interno, copertura curva

Data di edificazione: 2006 - Edificio con vincolo funzionale pubblico

Strutture verticali: Struttura in cemento armato putrelle in acciaio muri perimetrali in laterizio spessore cm 40 in- Condizioni: Discrete

Solai: Tipologia: in latero cemento - Condizioni: Normale

Copertura: Tipologia: copertura curva tipo Isolpack in lamiera coibentata di colore rosso Siena

Pannellature curve di copertura in policarbonato

Travi centinate in carpenteria metallica Condizioni: Normale

Facciate: Facciata SUD EST con ampie vetrate, Nord, Nord Est e Nord Ovest in muratura con serramenti interposti - pareti esterne tinteggiate in ocra gialla



Condizioni: Normale

Area esterna Parziale copertura in lamiera

fabbricato: Pavimento esterno: piastrelle chiare in cemento

Cancello con numero in metallo di colore verde - Condizione: Normale

Area verde Prato con una parte scoscesa con alberatura e cespugli

di completamento: Condizioni: Discrete

Impianti esterni fabbricato:

Citofonico: N.D.

Ascensore: Non presente - Predisposizione montacarichi interno

Gas: Non presente

Elettrico: Sottotraccia

Fognatura: Predisposto allaccio alla rete comunale

Idrico: Allacciata alla rete comunale

Illuminazione N.D.

Caratteristiche del fabbricato

Porta ingresso: Rivestimento in alluminio bianco e vetro - Condizioni: Normale

Struttura Scala in muratura e pedate in pietra - Condizioni: Normale

Porte interne: Legno tamburato di colore legno chiaro - Condizioni: Normale

Infissi esterni ed: Serramenti con profili in alluminio di colore bianco e vetro camera privi di schermature esterne

interni: Condizioni: Normale

Bagni: Rivestimento con piastrelle in colore bianco o grigie chiaro - Condizioni: Normale

Sanitari e lavabi in ceramica bianca - Condizioni: Normale

Pavimenti: Piastrelle medie di colore grigio - Condizioni: Normale

Battiscopa: in ardesia - Condizione: Normale

Pareti: Intonaco e tinteggiatura bianca - Condizioni: Normale

Bancone: Bancone in muratura con rivestimento in piastrelline colorate

Piano in pietra chiara lucida - Condizioni: Normale

Impianti interni:

Gas: Non presente

Elettrico: Incassato, con salvavita - Condizioni: Normale

Idrico: Sottotraccia

Termico: Non presente

Classe di prestaz. energetica globale Non presente APE

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Attualmente il fabbricato ricreativo viene utilizzato come spazio associativo polivalente per i soci con attività quali sala per biliardo, giochi da tavolo, riunioni, corsi di formazione, bar, ufficio e segreteria.

E' ipotizzabile anche l'utilizzo come palestra coperta.



## 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.

Il fabbricato ad uso ricreativo pluripiano in via Pierino Negrotto Cambiaso in Comune di Genova e i terreni circostanti risultano essere di piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Genova il 20/07/2010  
Reg. gen. \*\*\*\*- Reg. part. \*\*\*  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 2,539 %  
Rogante: \*\*\*\*\*  
Data: 16/07/2010  
N° repertorio: 83700  
N° raccolta: 14787

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**  
Trascritto a Genova il 15/12/2004  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 36590  
Quota: 1/1



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Genova il 22/10/2016

Reg. gen. 3937 - Reg. part. 13311

Quota: 162810,59

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 08/01/2024

Reg. gen. 573 - Reg. part. 485

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 28/06/2024

Reg. gen. 21944 - Reg. part. 17276

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC definitivo del Comune di Genova l'immobile sito in Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D risulta inserito in zona destinata a Servizi pubblici di interesse generale e locale SIS-S.

Nel sistema dei servizi pubblici SIS-S esistenti e di previsione è indicato nelle cartografie della Struttura del Piano con la seguente ripartizione ai fini dell'attribuzione del pertinente grado di efficacia:

nella cartografia del Livello 2 ed in quella dell'assetto urbanistico del Livello 3, sono indicate le aree e gli immobili destinati a servizi pubblici di interesse generale, quali le sedi degli Enti pubblici territoriali, del sistema sanitario regionale, delle Amministrazioni dello Stato, le strutture museali, le sedi universitarie, i grandi impianti sportivi, i cimiteri ecc., nonché i parchi urbani e di interesse regionale; la presenza di altri servizi pubblici ha carattere meramente ricognitivo e la puntuale e cogente indicazione è riportata nelle pertinenti cartografie del Livello 3 del Piano;

nella cartografia del Livello 3 Sistema dei servizi pubblici, relativa alla destinazione d'uso delle aree e degli immobili per servizi pubblici esistenti e di previsione, è invece indicata la specifica tipologia dei servizi per istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e parcheggi, aventi rilevanza agli effetti della determinazione degli standard urbanistici del PUC.

PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

Classe Sismica è 3 (DGR 216 del 17.03.2017)

Piano di Zonizzazione acustica - Classe 3 - aree di tipo misto.

Nelle aree contigue di proprietà si è rilevato l'esistenza dei seguenti vincoli: vincoli paesaggistici puntuali quali coltivazioni intensive ad orto urbano e bosco misto latifoglie; vincoli idrogeologici di suscettività di tipo medio dovuti alle caratteristiche geomorfologiche del terreno (Piano di Bacino del Torrente Polcevera) con rocce affioranti in scadenti condizioni di conservazione alterata e/o particolarmente fratturata rispetto al pendio; uso



del suolo costituito da seminativi in aree irrigue con efficienza idrogeologica media.

Al Catasto Terreni le aree di proprietà sono censite:

-Terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 19 di mq 385, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, Reddito Dominicale Euro 9,74, Reddito Agrario Euro 5,47.

- terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 20 di mq 1.100, qualità incolto produttivo, classe U, Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,06.

- terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 744 di mq 2.325, qualità prato arborato, classe 1, Reddito Dominicale Euro 13,21, Reddito Agrario Euro 6,00.

- terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 745 di mq 1.787, qualità seminativo arborato, classe 2, Reddito Dominicale Euro 15,69, Reddito Agrario Euro 15,69.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dall'accesso agli atti si è reperito il Permesso a costruire dell'edificio polifunzionale a uso ricreativo n. 5341/2002 destinato a sede del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Via Pierino Negrotto Cambiaso a Rivarolo a Genova il cui Progettista è stato l'arch \*\*\*\*\* iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n 1967.

E' stato reperita la Variante in corso d'opera n. 7059/2006 consistente nella traslazione di 1,5 mt dell'edificio parallelamente a Via Pierino Negrotto Cambiaso.

Non è stato redatto il decreto di agibilità dell'edificio.

Per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono stati ipotizzati i seguenti costi:

Allaccio acqua e gas Euro 6.000

Allaccio fognature Euro 4.500

Adeguamento impianto di riscaldamento Euro 7.000

Collaudo statico e impiantistico Euro 4.500

Ottenimento agibilità Euro 3.500

Accatastamento e spese tecniche Euro 2.000

Redazione APE Euro 400

Totale costi da detrarre Euro 27.900,00

### ***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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è destinato ad uso sociale e sportivo, con vincolo funzionale pubblico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D e terreni circostanti

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è situato in Via Pierino Negrotto Cambiaso, nel quartiere di Rivarolo a Genova, Municipio V - Valpolcevera che comprende anche i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo. Questo circolo fa parte dell'ARCI (Associazione Ricreativa e Culturale Italiana) e offre diverse attività culturali e ricreative per i soci. La nuova sede del Circolo si trova in un fabbricato ad uso ricreativo pluripiano sito al civico n. 67D e la sede legale al civ 65. Via Pierino Negrotto Cambiaso è sito nella zona nord di Genova, in prossimità dell'area di Begato. Ecco una panoramica dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona: Il trasporto pubblico: la zona è servita da diverse linee di autobus: le linee 272 e 273 collegano Rivarolo con altre parti della città. Le fermate più vicine lungo via Pierino Negrotto Cambiaso includono "Cambiaso 6" e "Cambiaso 15", situate rispettivamente a 1 minuto a piedi. La stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto è a circa 3 minuti a piedi, offrendo collegamenti regionali. La stazione della metropolitana più vicina è "Brin", raggiungibile in circa 51 minuti a piedi. Il trasporto privato: Via Pierino Negrotto Cambiaso è accessibile tramite la viabilità urbana di Genova, con collegamenti alle principali arterie stradali che conducono al centro città e alle autostrade. Attività commerciali presenti nell'intorno: lungo via Pierino Negrotto Cambiaso e nelle strade adiacenti sono presenti diverse attività commerciali, tra cui negozi di alimentari, bar e servizi di ristorazione. Economia locale: La zona di Rivarolo ha una tradizione industriale e artigianale, con la presenza di piccole e medie imprese. L'Ospedale Celesia, situato in via Ospedale Celesia, ha svolto un ruolo importante in passato nella fornitura di servizi sanitari alla comunità locale, tuttavia a causa di alcuni dissesti verificatisi nella struttura, sono tuttora in corso opere di consolidamento la cui ultimazione dovrebbero concludersi entro marzo 2026. Nella zona di Rivarolo e nelle aree limitrofe sono presenti diverse istituzioni educative, sia pubbliche che private che offrono istruzione a vari livelli, dalle scuole dell'infanzia alle scuole superiori. I supermercati: nelle vicinanze di via Pierino Negrotto Cambiaso sono presenti piccoli supermercati e negozi di alimentari che servono la comunità locale, offrendo una varietà di prodotti per le esigenze quotidiane. In conclusione, la zona di via Pierino Negrotto Cambiaso offre una buona gamma di servizi pubblici e privati, con collegamenti efficienti al resto della città e una varietà di attività commerciali e istituzioni educative a disposizione dei residenti. E' importante evidenziare, infine, che la sede del circolo è vicino in linea d'aria al quartiere Diamante sito a Begato dove, per far fronte alla crescente domanda abitativa, furono realizzati negli anni 80' grandi complessi residenziali, tra cui spiccava la cosiddetta "Diga di Begato" costituita da due strutture adiacenti che formavano una sorta di barriera architettonica nel paesaggio collinare genovese. La conformazione degli edifici, che si opponevano alla morfologia del territorio, ne ha reso difficile la vivibilità dal punto di



vista funzionale, spaziale e della sicurezza per gli abitanti, creando rilevanti problemi legati all'isolamento sociale e al degrado urbano ma attualmente oggetto di un interessante intervento di rigenerazione urbana "partecipato" di iniziativa pubblica, attualmente in itinere, che ha previsto la demolizione della "Diga" e la ricollocazione delle famiglie che vi abitavano in nuove strutture per i residenti, che hanno comunque espresso affezione al luogo, evidenziandosi così una nuova domanda di rinaturalizzazione del contesto in sicurezza e di servizi e nuove relazioni oltre a spazi per il gioco e lo sport. Questo intervento mira a ripensare l'assetto urbanistico della zona, promuovendo una maggiore integrazione con il contesto circostante migliorando la qualità della vita dei residenti. La riqualificazione di Begato rappresenta un esempio qualificato di come si possano affrontare le sfide poste dagli insediamenti residenziali del passato, cercando soluzioni che rispondano alle esigenze attuali delle comunità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 19, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 34, Part. 20, Qualità Incolto produttivo - Fg. 34, Part. 744, Qualità Prato arborato - Fg. 34, Part. 745, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 279.432,75

Fonti di informazione.

Le fonti di informazioni consultate sono state le seguenti:

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espresso dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi del Borsino Immobiliare;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliari proposti dai principali quotidiani locali e da settimanali specializzati.

I listini presi in considerazione sono:

- Quotazioni OMI - Genova Capannoni tipici (Anno 2024 Semestre 2)
  - Borsino Immobiliare - Capannoni tipici
  - quotazione minima OMI €/mq 495,00, quotazione max OMI €/mq 720,00 = quotazione media OMI €/mq 607,50;
  - quotazione minima Borsino Immobiliare €/mq 261,00, quotazione max Borsino Immobiliare €/mq 391,50 = quotazione media €/mq 522,00;
- da cui la Media Valori Minimi è €/mq 378,00, la Media Valori Massimi è €/mq 621,00, la Media Valori Medi €/mq 499,50.

Determinazione del Valore Medio di Mercato

Al valore Medio delle fonti indirette osservate pari a €/mq € 243,00 si è ritenuto che risultassero incidenti nel discostarsi le seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti:

**CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA**

Zona non soggetta a vincolo Paesistico Ambientale -2%, Inquinamento acustico 0,66%, Inquinamento Atmosferico 2%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche 0%, Carrabile al portone di ingresso e facilità di sosta per scarico e carico 3%, Posti auto condominiali 2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale positiva pari a 5,66% dell'oscillazione della media delle fonti (€ 13,75);

**CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Coefficiente di piano terra senza ascensore 5%, Luminosità 2%, Orientamento prevalente (esposizione) SE-SO 2%, Prospicenza verso spazio aperto con vista libera 6%, incidenza percentuale positiva pari a 15% dell'oscillazione della media fonti (€ 36,45);

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO**

(Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti, copertura e finiture medio stato conservativo; incidenza percentuale negativa pari a 0,00 % differenziano il valore medio di mercato (- € 0,00);

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Medio stato conservativo - incidenza percentuale pari a -0,0% differenziano il valore medio di mercato



(€ 0,0).

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a €/mq 549,70 che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq 486,00 determina un VALORE MEDIO DI MERCATO con coefficienti di differenziazione pari a € 267.156,05.

Alla quotazione bisogna aggiungere il Valore delle aree pertinenziali residue intorno alla proprietà di mq 5.372 di € 12.276,70

Quindi € 267.156,05 + € 12.276,70 = da cui risulta un valore pari a: € 279.432,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D e terreni circostanti	5759,00 mq	0,00 €/mq	€ 279.432,75	100,00%	€ 279.432,75
				Valore di stima:	€ 279.432,75

Valore di stima: € 279.432,75

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, vincoli paesaggistici e idrogeologici)	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	27900,00	€

**Valore finale di stima: € 237.500,00**

Per la determinazione del VALORE COMPLESSIVO dell'immobile sono inoltre stati considerati gli incrementi (positivi e negativi) corrispondenti a:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica pari € 27.900,00
- Riduzione di valore per vincoli reali e ambientali documentati (servitù, vincoli paesaggistici e idrogeologici) pari al 5 % di € 279.432,75 = € 13.971,6

## STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta del fabbricato con aree pertinenziali sito Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D è il



segunte: € 237.561,11 arrotondato a € 237.500,00

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. Zuaro Luciana

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 1 Planimetria catastale stato di progetto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 2 Visura catastale proprietà
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All 3 Documentazione localizzazione immobile, Destinazioni PUC definitivo, Vincoli
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 4 Verbale sopralluogo Sovemo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 4.1 Verbale Sopralluogo CTU
- ✓ N° 1 Foto - All 5 fotografie fabbricato e terreni
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 6 Area parcheggi pertinenza uso pubblico
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7 Permesso di costruire n 5341-02
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8 Permesso di Variante corso d'opera n 165-2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 9 Rapporto di perizia di [REDACTED]
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 10 Relazione opere strutturali e di fondazione. Dich. Assentibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 11 [REDACTED] in LIQ.NE (DI n. 3937\_2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 12 Visura CCIAA [REDACTED] data 29.04.2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13 Autorizzazione acustica di cantiere
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 14 Bolletta Consumi Elettrico attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 15 Valori Agricoli medi PV Ge
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 16 Relazione di conformità



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All 17 pianta PT
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All 18 Progetto di cantiere PP
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 19 Sezioni di progetto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D e terreni circostanti

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è situato in Via Pierino Negrotto Cambiaso, nel quartiere di Rivarolo a Genova, Municipio V - Valpolcevera che comprende anche i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo. Questo circolo fa parte dell'ARCI (Associazione Ricreativa e Culturale Italiana) e offre diverse attività culturali e ricreative per i soci. La nuova sede del Circolo si trova in un fabbricato ad uso ricreativo pluripiano sito al civico n. 67D e la sede legale al civ 65. Via Pierino Negrotto Cambiaso è sito nella zona nord di Genova, in prossimità dell'area di Begato. Ecco una panoramica dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona: Il trasporto pubblico: la zona è servita da diverse linee di autobus: le linee 272 e 273 collegano Rivarolo con altre parti della città. Le fermate più vicine lungo via Pierino Negrotto Cambiaso includono "Cambiaso 6" e "Cambiaso 15", situate rispettivamente a 1 minuto a piedi. La stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto è a circa 3 minuti a piedi, offrendo collegamenti regionali. La stazione della metropolitana più vicina è "Brin", raggiungibile in circa 51 minuti a piedi. Il trasporto privato: Via Pierino Negrotto Cambiaso è accessibile tramite la viabilità urbana di Genova, con collegamenti alle principali arterie stradali che conducono al centro città e alle autostrade. Attività commerciali presenti nell'intorno: lungo via Pierino Negrotto Cambiaso e nelle strade adiacenti sono presenti diverse attività commerciali, tra cui negozi di alimentari, bar e servizi di ristorazione. Economia locale: La zona di Rivarolo ha una tradizione industriale e artigianale, con la presenza di piccole e medie imprese. L'Ospedale Celesia, situato in via Ospedale Celesia, ha svolto un ruolo importante in passato nella fornitura di servizi sanitari alla comunità locale, tuttavia a causa di alcuni dissesti verificatisi nella struttura, sono tuttora in corso opere di consolidamento la cui ultimazione dovrebbero concludersi entro marzo 2026. Nella zona di Rivarolo e nelle aree limitrofe sono presenti diverse istituzioni educative, sia pubbliche che private che offrono istruzione a vari livelli, dalle scuole dell'infanzia alle scuole superiori. I supermercati: nelle vicinanze di via Pierino Negrotto Cambiaso sono presenti piccoli supermercati e negozi di alimentari che servono la comunità locale, offrendo una varietà di prodotti per le esigenze quotidiane. In conclusione, la zona di via Pierino Negrotto Cambiaso offre una buona gamma di servizi pubblici e privati, con collegamenti efficienti al resto della città e una varietà di attività commerciali e istituzioni educative a disposizione dei residenti. E' importante evidenziare, infine, che la sede del circolo è vicino in linea d'aria al quartiere Diamante sito a Begato dove, per far fronte alla crescente domanda abitativa, furono realizzati negli anni 80' grandi complessi residenziali, tra cui spiccava la cosiddetta "Diga di Begato" costituita da due strutture adiacenti che formavano una sorta di barriera architettonica nel paesaggio collinare genovese. La conformazione degli edifici, che si opponevano alla morfologia del territorio, ne ha reso difficile la vivibilità dal punto di vista funzionale, spaziale e della sicurezza per gli abitanti, creando rilevanti problemi legati all'isolamento sociale e al degrado urbano ma attualmente oggetto di un interessante intervento di rigenerazione urbana "partecipato" di iniziativa pubblica, attualmente in itinere, che ha previsto la demolizione della "Diga" e la ricollocazione delle famiglie che vi abitavano in nuove strutture per i residenti, che hanno comunque espresso affezione al luogo, evidenziandosi così una nuova domanda di rinaturalizzazione del contesto in sicurezza e di servizi e nuove relazioni oltre a spazi per il gioco e lo sport. Questo intervento mira a ripensare l'assetto urbanistico della zona, promuovendo una maggiore integrazione con il contesto circostante migliorando la qualità della vita dei residenti. La riqualificazione di Begato rappresenta un esempio qualificato di come si possano affrontare le sfide poste dagli insediamenti residenziali del passato, cercando soluzioni che rispondano alle esigenze attuali delle comunità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 19, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 34, Part. 20, Qualità Incolto produttivo - Fg. 34, Part. 744, Qualità Prato arborato - Fg. 34, Part. 745, Qualità



### Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Nel PUC definitivo del Comune di Genova l'immobile sito in Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D risulta inserito in zona destinata a Servizi pubblici di interesse generale e locale SIS-S. Nel sistema dei servizi pubblici SIS-S esistenti e di previsione è indicato nelle cartografie della Struttura del Piano con la seguente ripartizione ai fini dell'attribuzione del pertinente grado di efficacia: nella cartografia del Livello 2 ed in quella dell'assetto urbanistico del Livello 3, sono indicate le aree e gli immobili destinati a servizi pubblici di interesse generale, quali le sedi degli Enti pubblici territoriali, del sistema sanitario regionale, delle Amministrazioni dello Stato, le strutture museali, le sedi universitarie, i grandi impianti sportivi, i cimiteri ecc., nonché i parchi urbani e di interesse regionale; la presenza di altri servizi pubblici ha carattere meramente ricognitivo e la puntuale e cogente indicazione è riportata nelle pertinenti cartografie del Livello 3 del Piano; nella cartografia del Livello 3 Sistema dei servizi pubblici, relativa alla destinazione d'uso delle aree e degli immobili per servizi pubblici esistenti e di previsione, è invece indicata la specifica tipologia dei servizi per istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e parcheggi, aventi rilevanza agli effetti della determinazione degli standard urbanistici del PUC. PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA) Classe Sismica è 3 (DGR 216 del 17.03.2017) Piano di Zonizzazione acustica - Classe 3 - aree di tipo misto. Nelle aree contigue di proprietà si è rilevato l'esistenza dei seguenti vincoli: vincoli paesaggistici puntuali quali coltivazioni intensive ad orto urbano e bosco misto latifoglie; vincoli idrogeologici di suscettività di tipo medio dovuti alle caratteristiche geomorfologiche del terreno (Piano di Bacino del Torrente Polcevera) con rocce affioranti in scadenti condizioni di conservazione alterata e/o particolarmente frantumata rispetto al pendio; uso del suolo costituito da seminativi in aree irrigue con efficienza idrogeologica media. Al Catasto Terreni le aree di proprietà sono censite: -Terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 19 di mq 385, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, Reddito Dominicale Euro 9,74, Reddito Agrario Euro 5,47. - terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 20 di mq 1.100, qualità incolto produttivo, classe U, Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,06. - terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 744 di mq 2.325, qualità prato arborato, classe 1, Reddito Dominicale Euro 13,21, Reddito Agrario Euro 6,00. - terreno sito in Genova alla Sezione D foglio 34 particella 745 di mq 1.787, qualità seminativo arborato, classe 2, Reddito Dominicale Euro 15,69, Reddito Agrario Euro 15,69.

**Prezzo base d'asta: € 237.500,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 250/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 237.500,00**

<b>Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 67D e terreni circostanti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 19, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 34, Part. 20, Qualità Incolto produttivo - Fg. 34, Part. 744, Qualità Prato arborato - Fg. 34, Part. 745, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	5759,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in normale stato di conservazione, anche se necessita di interventi di manutenzione delle murature dato che l'edificio presenta alcune fessurazioni in differenti punti; per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento predisposto mancano alcuni radiatori asportati per un accesso vandalico. Inoltre dal sopralluogo si è potuto constatare che la copertura in policarbonato e le numerose vetrate del fabbricato poste sul lato sud est sono prive di idonee schermature che possono avere conseguenze significative sull'edificio e sul benessere degli occupanti causando maggiori dispersioni di calore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il **** Omissis **** è situato in Via Pierino Negrotto Cambiaso, nel quartiere di Rivarolo a Genova, Municipio V - Valpolcevera che comprende anche i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo. Questo circolo fa parte dell'ARCI (Associazione Ricreativa e Culturale Italiana) e offre diverse attività culturali e ricreative per i soci. La nuova sede del Circolo si trova in un fabbricato ad uso ricreativo pluripiano sito al civico n. 67D e la sede legale al civ 65. Via Pierino Negrotto Cambiaso è sito nella zona nord di Genova, in prossimità dell'area di Begato. Ecco una panoramica dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona: Il trasporto pubblico: la zona è servita da diverse linee di autobus: le linee 272 e 273 collegano Rivarolo con altre parti della città. Le fermate più vicine lungo via Pierino Negrotto Cambiaso includono "Cambiaso 6" e "Cambiaso 15", situate rispettivamente a 1 minuto a piedi. La stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto è a circa 3 minuti a piedi, offrendo collegamenti regionali. La stazione della metropolitana più vicina è "Brin", raggiungibile in circa 51 minuti a piedi. Il trasporto privato: Via Pierino Negrotto Cambiaso è accessibile tramite la viabilità urbana di Genova, con collegamenti alle principali arterie stradali che conducono al centro città e alle autostrade. Attività commerciali presenti nell'intorno: lungo via Pierino Negrotto Cambiaso e nelle strade adiacenti sono presenti diverse attività commerciali, tra cui negozi di alimentari, bar e servizi di ristorazione. Economia locale: La zona di Rivarolo ha una tradizione industriale e artigianale, con la presenza di piccole e medie imprese. L'Ospedale Celesia, situato in via Ospedale Celesia, ha svolto un ruolo importante in passato nella fornitura di servizi sanitari alla comunità locale, tuttavia a causa di alcuni dissesti verificatisi nella struttura, sono tuttora in corso opere di consolidamento la cui ultimazione dovrebbero concludersi entro marzo 2026. Nella zona di Rivarolo e nelle aree limitrofe sono presenti diverse istituzioni educative, sia pubbliche che private che offrono istruzione a vari livelli, dalle scuole dell'infanzia alle scuole superiori. I supermercati: nelle vicinanze di via Pierino Negrotto Cambiaso sono presenti piccoli supermercati e negozi di alimentari che servono la comunità locale, offrendo una varietà di prodotti per le esigenze quotidiane. In conclusione, la zona di via Pierino Negrotto Cambiaso offre una buona gamma di servizi pubblici e privati, con collegamenti efficienti al resto della città e una varietà di attività commerciali e istituzioni educative a disposizione dei residenti. E' importante evidenziare, infine, che la sede del circolo è vicino in linea d'aria al quartiere Diamante sito a Begato dove, per far fronte alla crescente domanda abitativa, furono realizzati negli anni 80' grandi complessi residenziali, tra cui spiccava la cosiddetta "Diga di Begato" costituita da due strutture adiacenti che formavano una sorta di barriera architettonica nel paesaggio collinare genovese. La conformazione degli edifici, che si opponevano alla morfologia del territorio, ne ha reso difficile la vivibilità dal punto di vista funzionale, spaziale e della sicurezza per gli abitanti, creando rilevanti problemi legati all'isolamento sociale e al degrado urbano ma attualmente oggetto di un interessante intervento di rigenerazione urbana "partecipato" di iniziativa pubblica, attualmente in itinere, che ha previsto la demolizione della "Diga" e la ricollocazione delle famiglie che vi abitavano in nuove strutture per i residenti, che hanno comunque espresso affezione al luogo, evidenziandosi così una nuova domanda di rinaturalizzazione del contesto in sicurezza e di servizi e nuove relazioni oltre a spazi per il gioco e lo sport. Questo intervento mira a ripensare l'assetto urbanistico della zona, promuovendo una maggiore integrazione con il contesto</p>		



	<p>circostante migliorando la qualità della vita dei residenti. La riqualificazione di Begato rappresenta un esempio qualificato di come si possano affrontare le sfide poste dagli insediamenti residenziali del passato, cercando soluzioni che rispondano alle esigenze attuali delle comunità.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Attualmente il fabbricato ricreativo viene utilizzato come spazio associativo polivalente per i soci con attività quali sala per biliardo, giochi da tavolo, riunioni, corsi di formazione, bar, ufficio e segreteria. E' ipotizzabile anche l'utilizzo come palestra coperta.</p>

