
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1.....	9
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.940,30	24



INCARICO

All'udienza del 20/02/2025, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Serra, 4 int.6 - 16122 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2025 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 Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 44.430509; Long. 8.830847)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat. 44.430509; Long. 8.830847)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano terra, disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova (GE), in Viale Villa Gavotti civ. 121 in zona collinare a prevalente carattere residenziale.

Frutto di un intervento di lottizzazione degli anni '90 denominato "Multedo 1", il complesso immobiliare si trova sulle alture del quartiere di Multedo a circa 2,5 Km di distanza dal casello autostradale di Genova Pegli e dalla stazione ferroviaria di Genova Sestri Ponente e a circa 4 Km di distanza dall'aeroporto Cristoforo Colombo.

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, tre camere e doppio servizio igienico; su entrambi i lati esposti a levante e a ponente è presente un giardino .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare di tipologia box, sita al piano seminterrato, disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova (GE), in Viale Villa Gavotti civ. 119 in zona collinare a prevalente carattere residenziale.



La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da un unico vano a destinazione d'uso autorimessa, pertinenza dell'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

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

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

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

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



Come risulta dalla relazione notarile, redatta dal Notaio **** Omissis **** iscritto nel Distretto Notarile di **** Omissis ****, a **** Omissis **** e **** Omissis **** la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****, non trascritta.

Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 19/11/2019, n. Rep. 71494/18539, Notaio **** Omissis ****, sede Genova, trascritto il **** Omissis **** ai nn. 40734/30444 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis ****, a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, separati legalmente dal **** Omissis ****, esercitano la potestà genitoriale congiuntamente sui minori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

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

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

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

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

Come risulta dalla relazione notarile, redatta dal Notaio **** Omissis **** iscritto nel Distretto Notarile di **** Omissis ****, a **** Omissis **** e **** Omissis **** la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****, non trascritta.

Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 19/11/2019, n. Rep. 71494/18539, Notaio **** Omissis ****, sede Genova, trascritto il **** Omissis **** ai nn. 40734/30444 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis ****, a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, **** Omissis ****, separati legalmente dal **** Omissis ****, esercitano la potestà genitoriale congiuntamente sui minori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Nord: altra unità immobiliare

Est: muri esterni, giardino di proprietà viale Villa Gavotti

Sud: vano scale, altra unità immobiliare, ascensore



Ovest: muri esterni, giardino di proprietà

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

L'immobile confina:

Nord: altra unità immobiliare

Est: muri esterni, intercapedine

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: corsia di manovra autorimessa

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	115,25 mq	1	115,25 mq	0,00 m	
Giardino	91,00 mq	91,00 mq	0,18	16,38 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,90 mq	22,30 mq	1	22,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				22,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2002 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T
Dal 25/02/2008 al 10/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T
Dal 10/03/2010 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 127 mq Rendita € 666,23 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Risulta annotazione derivante da inefficacia totale **** Omissis ****, **** Omissis **** riferita all'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis ****, **** Omissis ****, che si allega alla presente relazione di stima.

I titolari reali risultano **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2002 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T
Dal 25/02/2008 al 10/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T
Dal 10/03/2010 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 127 mq Rendita € 666,23 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Risulta annotazione derivante da inefficacia totale **** Omissis ****, **** Omissis **** riferita all'atto di



provenienza a rogito del Notaio **** Omissis ****, **** Omissis ****, che si allega alla presente relazione di stima.

I titolari reali risultano **** Omissis **** e **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	43	1285	7	1A	A3	5	6	127 mq	666,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e la planimetria catastale si evidenziano la seguente difformità:

- è stata realizzata la tramezza divisoria tra cucina e soggiorno;
- il numero dei gradini del giardino esposto a levante non è corretto.

Le difformità riscontrate sono sanabili con pratica edilizia e contestuale variazione catastale.

L'immobile risulta erroneamente intestato a **** Omissis **** per la quota di 1/1 invece che a **** Omissis **** per la quota di 1/2 e **** Omissis **** per la quota di 1/2, è necessario presentare domanda di voltura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	43	1285	99	1A	C6	6	19	19 mq	90,28 €	S1	

Corrispondenza catastale



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

L'immobile risulta erroneamente intestato a **** Omissis **** per la quota di 1/1 invece che a **** Omissis **** per la quota di 1/2 e **** Omissis **** per la quota di 1/2, è necessario presentare domanda di voltura.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato e l'appartamento risultano in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Il box risulta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale. Si allega alla presente relazione di stima il Regolamento di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale. Si allega alla presente relazione di stima il Regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Esposizione: Est, Ovest

Altezza interna utile: 2,70 m ca

Strutture verticali: presumibilmente in cemento armato (non rilevabili)

Solai: presumibilmente in laterocemento (non rilevabili)

Copertura: a doppia falda presumibilmente in laterocemento (non rilevabile)

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in piastrelle di gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: portoncino caposcala blindato, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro

Impianti: sono presenti impianto videocitofonico, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario, impianto di condizionamento, impianto antintrusione interno. L'impianto di riscaldamento e di produzione ACS è autonomo, la caldaia è stata installata in data 07/05/2021 ed è stata effettuata regolare manutenzione in data 07/03/2025.

Terreno esclusivo: due giardini, uno posto sul lato esposto a levante, l'altro sul lato esposto a ponente.

Posto auto: box di pertinenza in autorimessa interrata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Altezza interna utile: 3,65 m ca

Strutture verticali: presumibilmente in cemento armato (non rilevabili)

Solai: presumibilmente in laterocemento (non rilevabili)

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: cemento

Infissi: basculante

Sono presenti l'impianto elettrico ed un estintore di vecchia data presumibilmente non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Dalle risultanze delle indagini effettuate risultano residenti in Viale Villa Gavotti 121 int. 2:

**** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****;

**** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****;

**** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****;

**** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****.

**** Omissis **** risulta residente a **** Omissis ****, **** Omissis **** dal **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1



L'immobile pignorato risulta attualmente in uso a **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** residente in **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2002 al 25/02/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2008 al 19/11/2019	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2019 al 22/04/2025	**** Omissis ****	accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sacco Giovanni	24/10/2019	71494	18539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dalle risultanze delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova non risulta trascritta la successione di **** Omissis ****. Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio d'inventario **** Omissis ****, a rogito del Notaio **** Omissis ****, registrato a Genova il **** Omissis ****, **** Omissis **** che si allega alla presente relazione di stima.

Non risultano altri atti successivi al pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2002 al 25/02/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2008 al 19/11/2019	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2019 al 22/04/2025	**** Omissis ****	accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sacco Giovanni	24/10/2019	71494	18539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dalle risultanze delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova non risulta trascritta la successione di **** Omissis ****. Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio d'inventario **** Omissis ****, a rogito del Notaio **** Omissis ****, registrato a Genova il **** Omissis ****, **** Omissis **** che si allega alla presente relazione di stima.

Non risultano altri atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 29/02/2008
Reg. gen. 6659 - Reg. part. 1440
Importo: € 680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Opposizione di terzo contro sentenze**
Trascritto a Genova il 17/11/2015
Reg. gen. 29121 - Reg. part. 21505
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 22/01/2025
Reg. gen. 2052 - Reg. part. 1700
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

Come si evince dalla relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis ****, in base alle ispezioni dei Registri immobiliari si segnalano formalità a carico di **** Omissis **** che non risulta essere proprietario dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 29/02/2008



Reg. gen. 6659 - Reg. part. 1440

Importo: € 680.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Opposizione di terzo contro sentenze**

Trascritto a Genova il 17/11/2015

Reg. gen. 29121 - Reg. part. 21505

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/01/2025

Reg. gen. 2052 - Reg. part. 1700

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

Come si evince dalla relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis ****, in base alle ispezioni dei Registri immobiliari si segnalano formalità a carico di **** Omissis **** che non risulta essere proprietario dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato nel PUC di Genova (agg. dicembre 2019) ricade in area AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

L'immobile risulta inoltre sottoposto vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, in particolare: "limitazione al vincolo della zona collinare del preappennino ligure in localita Muledo nel comune di Genova - Pegli comprendente Villa Rostand e Villa Chiesa" - DM 30 maggio 1963.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Il fabbricato nel PUC di Genova (agg. dicembre 2019) ricade in area AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

L'immobile risulta inoltre sottoposto vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, in particolare: "limitazione al vincolo della zona collinare del preappennino ligure in localita Muledo nel comune di Genova - Pegli comprendente Villa Rostand e Villa Chiesa" - DM 30 maggio 1963.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

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

Il civico 121 di Viale Villa Gavotti è parte integrante del fabbricato di civile abitazione corrispondente all'"edificio 11" del piano di lottizzazione denominato "Muledo 1". I lavori di costruzione iniziarono il 29/04/1993 e terminarono nel mese di marzo 1998. Venne rilasciata concessione edilizia n. 446 in data 10/11/1992 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 408 del 14/05/2002 per mantenere le opere eseguite in variante.

Non risultano depositate presso il Comune di Genova altre pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato. In allegato il Certificato di Agibilità del fabbricato, Provv. n. 81/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e l'ultimo titolo edilizio autorizzato dal comune di Genova si evidenziano la seguente difformità:

- è stata parzialmente demolita la tramezza divisoria tra cucina e soggiorno;
- il numero dei gradini del giardino esposto a levante non è corretto.

Per quanto riguarda le opere interne, è possibile sanare le difformità riscontrate tramite CILA in sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 con contestuale variazione catastale. Gli oneri professionali per le pratiche di regolarizzazione edilizia sono quantificabili in misura pari a circa 1.500,00 € circa comprensivi della variazione catastale esclusi i diritti di segreteria/oneri d'istruttoria delle pratiche edilizie, imposte di bollo e costi per la presentazione della variazione catastale pari ad € 70,00.

Per le difformità esterne, essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, si deve verificare con l'Unità Operativa Complessa Paesaggio del comune di Genova se è necessaria la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi:

la scrivente precisa che quanto contenuto nella presente relazione è da intendersi formulato in termini



esclusivamente orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima utile per le finalità peritali. Effettuate le necessarie consultazioni presso gli uffici competenti spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri e sanzioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il civico 121 di Viale Villa Gavotti è parte integrante del fabbricato di civile abitazione corrispondente all'"edificio 11" del piano di lottizzazione denominato "Multedo 1". I lavori di costruzione iniziarono il 29/04/1993 e terminarono nel mese di marzo 1998. Venne rilasciata concessione edilizia n. 446 in data 10/11/1992 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 408 del 14/05/2002 per mantenere le opere eseguite in variante.

Non risultano depositate presso il Comune di Genova altre pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato. In allegato il Certificato di Agibilità del fabbricato, Provv. n. 81/2005.

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e l'ultimo titolo edilizio autorizzato dal comune di Genova non si rilevano difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 121, INTERNO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore di condominio riferisce che risultano saldate tutte le spese al 31/12/2024, non risultano spese straordinarie deliberate e le spese ordinarie annuali si aggirano intorno ai 1.600/1.700 €.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE VILLA GAVOTTI 119, INTERNO 47, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore di condominio riferisce che risultano saldate tutte le spese al 31/12/2024, non risultano spese straordinarie deliberate.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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 che 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano terra, disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova (GE), in Viale Villa Gavotti civ. 121 in zona collinare a prevalente carattere residenziale. Frutto di un intervento di lottizzazione degli anni '90 denominato "Multedo 1", il complesso immobiliare si trova sulle alture del quartiere di Multedo a circa 2,5 Km di distanza dal casello autostradale di Genova Pegli e dalla stazione ferroviaria di Genova Sestri Ponente e a circa 4 Km di distanza dall'aeroporto Cristoforo Colombo. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, tre camere e doppio servizio igienico; su entrambi i lati esposti a levante e a ponente è presente un giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 263.260,00
In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 2.000,00 €/mq.
Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:
€ 2.000/mq x 131,63 mq = € 263.260,00 € (duecentosessantatremiladuecentosessanta/00 euro)

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e la planimetria catastale si evidenzia una lieve difformità interna riguardante l'ubicazione della tramezza tra cucina e soggiorno.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare di tipologia box, sita al piano seminterrato, disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova (GE), in Viale Villa Gavotti civ. 119 in zona collinare a prevalente carattere residenziale. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da un unico vano a destinazione d'uso autorimessa, pertinenza dell'abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1285, Sub. 99, Zc. 1A, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.450,00
In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 1.500,00 €/mq.



Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:
€ 1.500/mq x 22,30 mq = € 33.450,00 € (trentatremilaquattrocentocinquanta/00 euro)

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e la planimetria catastale non si evidenziano difformità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T	131,63 mq	2.000,00 €/mq	€ 263.260,00	100,00%	€ 263.260,00
Bene N° 2 - Garage Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1	22,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.450,00	100,00%	€ 33.450,00
				Valore di stima:	€ 296.710,00

Valore di stima: € 296.710,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%

Valore finale di stima: € 275.940,30

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%;

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non si riportano correzioni relative alle spese condominiali.

ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per riportare l'immobile allo stato legittimo si riporta in via precauzionale una correzione pari all'2% del valore stimato dell'immobile.

STATO D'USO E MANUTENZIONE



Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale in quanto lo stato di manutenzione è stato preso in considerazione in fase di scelta dei comparabili.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico indicano un valore per la zona in esame che varia tra 1.100,00 €/mq e 1.600,00 €/mq ; per i box il valore varia tra 1.400,00€/mq e 2.050,00€/mq.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche sono state desunte da informazioni acquisite dall'amministrazione condominiale, dagli intermediatori immobiliari della zona e dai portali immobiliari.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del fabbricato.

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 29/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinari Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario - Rep. 71494 Racc. 18539
- ✓ N° 2 Altri allegati - Trascrizione del 11/12/2019 Reg.Gen.40374 - Reg.30444 Part.
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Abitazione (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica abitazione (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria abitazione - stato rilevato (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Box (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica box (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria box - stato rilevato (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - N. 446/1992
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - in sanatoria N. 408/2002



- ✓ N° 11 Altri allegati - Prog. 308/89 - stralcio pianta abitazione
- ✓ N° 12 Altri allegati - Prog. 308/89 - stralcio pianta box
- ✓ N° 13 Altri allegati - Prog. 308/89 - stralcio prospetto est
- ✓ N° 14 Altri allegati - Prog. 308/89 - stralcio prospetto ovest
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trascrizione_RG9003_RP6117_compravendita
- ✓ N° 16 Altri allegati - Annotazione_RG13448_RP1042_inefficacia tot
- ✓ N° 17 Altri allegati - Aggiornamento_Isp. ipot_sub7 (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Aggiornamento_Isp. ipot_sub 99 (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Aggiornamento_Toscana Antonino (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Regolamento condominiale casa 11
- ✓ N° 21 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 22 Ortofoto
- ✓ N° 23 Foto - esterne (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 24 Foto - abitazione (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 25 Foto - box (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Certificato storico di residenza - De Siena Giovanna (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Certificato stato di famiglia - De Siena Giovanna (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Toscana Alessio (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Certificato stato di famiglia - Toscana Alessio
- ✓ N° 30 Certificato di agibilità / abitabilità - Provv. n. 81/2005
- ✓ N° 31 Altri allegati - APE n. 5259/2017
- ✓ N° 32 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano terra, disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova (GE), in Viale Villa Gavotti civ. 121 in zona collinare a prevalente carattere residenziale. Frutto di un intervento di lottizzazione degli anni '90 denominato "Multedo 1", il complesso immobiliare si trova sulle alture del quartiere di Multedo a circa 2,5 Km di distanza dal casello autostradale di Genova Pegli e dalla stazione ferroviaria di Genova Sestri Ponente e a circa 4 Km di distanza dall'aeroporto Cristoforo Colombo. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, tre camere e doppio servizio igienico; su entrambi i lati esposti a levante e a ponente è presente un giardino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel PUC di Genova (agg. dicembre 2019) ricade in area AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. L'immobile risulta inoltre sottoposto vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, in particolare: "limitazione al vincolo della zona collinare del preappennino ligure in localita Multedo nel comune di Genova - Pegli comprendente Villa Rostand e Villa Chiesa" - DM 30 maggio 1963.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare di tipologia box, sita al piano seminterrato, disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova (GE), in Viale Villa Gavotti civ. 119 in zona collinare a prevalente carattere residenziale. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da un unico vano a destinazione d'uso autorimessa, pertinenza dell'abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1285, Sub. 99, Zc. 1A, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel PUC di Genova (agg. dicembre 2019) ricade in area AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. L'immobile risulta inoltre sottoposto vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, in particolare: "limitazione al vincolo della zona collinare del preappennino ligure in localita Multedo nel comune di Genova - Pegli comprendente Villa Rostand e Villa Chiesa" - DM 30 maggio 1963.

Prezzo base d'asta: € 275.940,30



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.940,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 121, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria A3	Superficie	131,63 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato e l'appartamento risultano in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano terra, disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova (GE), in Viale Villa Gavotti civ. 121 in zona collinare a prevalente carattere residenziale. Frutto di un intervento di lottizzazione degli anni '90 denominato "Multedo 1", il complesso immobiliare si trova sulle alture del quartiere di Multedo a circa 2,5 Km di distanza dal casello autostradale di Genova Pegli e dalla stazione ferroviaria di Genova Sestri Ponente e a circa 4 Km di distanza dall'aeroporto Cristoforo Colombo. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, tre camere e doppio servizio igienico; su entrambi i lati esposti a levante e a ponente è presente un giardino .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Dalle risultanze delle indagini effettuate risultano residenti in Viale Villa Gavotti 121 int. 2: **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Villa Gavotti 119, interno 47, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1285, Sub. 99, Zc. 1A, Categoria C6	Superficie	22,30 mq
Stato conservativo:	Il box risulta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare di tipologia box, sita al piano seminterrato, disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova (GE), in Viale Villa Gavotti civ. 119 in zona collinare a prevalente carattere residenziale. La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare composta da un unico vano a destinazione d'uso autorimessa, pertinenza dell'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	NO		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato risulta attualmente in uso a **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** residente in **** Omissis ****.

