
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Astarita Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 6 |
| Premessa..... | 6 |
| Descrizione | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/3, interno 3, piano 1 | 6 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/7, interno 7, piano 2 | 7 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/11, interno 11, piano 3 | 7 |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale C.Canepa, civ. 10 int 7, interno 7, piano 4 | 8 |
| Bene N° 5 - Cantina ubicata a Genova (GE) - viale C. Canepa, civ. 10 piano T, piano T | 9 |
| Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via C.Rossi, civ. 1/B , interno 9, piano 5 | 10 |
| Lotto 1 | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 10 |
| Titolarità | 11 |
| Confini | 11 |
| Consistenza..... | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Dati Catastali..... | 12 |
| Precisazioni | 12 |
| Patti | 12 |
| Stato conservativo..... | 13 |
| Parti Comuni | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 13 |
| Stato di occupazione | 14 |
| Provenienze Ventennali | 14 |
| Formalità pregiudizievoli | 15 |
| Normativa urbanistica | 16 |
| Regolarità edilizia..... | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali | 16 |
| Lotto 2 | 17 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 17 |
| Titolarità | 17 |
| Confini | 17 |
| Consistenza..... | 17 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 18 |
| Dati Catastali..... | 19 |
| Precisazioni | 19 |

| | |
|--|----|
| Patti | 19 |
| Stato conservativo..... | 19 |
| Parti Comuni | 19 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 20 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 20 |
| Stato di occupazione | 20 |
| Provenienze Ventennali | 21 |
| Formalità pregiudizievoli | 22 |
| Normativa urbanistica | 22 |
| Regolarità edilizia..... | 22 |
| Vincoli od oneri condominiali | 23 |
| Lotto 3..... | 23 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 24 |
| Titolarità | 24 |
| Confini..... | 24 |
| Consistenza..... | 24 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 24 |
| Dati Catastali..... | 25 |
| Precisazioni | 26 |
| Patti | 26 |
| Stato conservativo..... | 26 |
| Parti Comuni | 26 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 26 |
| Stato di occupazione | 27 |
| Provenienze Ventennali | 27 |
| Formalità pregiudizievoli | 28 |
| Normativa urbanistica | 29 |
| Regolarità edilizia..... | 29 |
| Vincoli od oneri condominiali | 29 |
| Lotto 4..... | 30 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 30 |
| Titolarità | 30 |
| Confini..... | 30 |
| Consistenza..... | 31 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 31 |
| Dati Catastali..... | 32 |
| Precisazioni | 32 |

| | |
|--|----|
| Patti | 32 |
| Stato conservativo..... | 32 |
| Parti Comuni | 33 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 33 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 33 |
| Stato di occupazione | 33 |
| Provenienze Ventennali | 33 |
| Formalità pregiudizievoli | 34 |
| Normativa urbanistica | 35 |
| Regolarità edilizia..... | 35 |
| Vincoli od oneri condominiali | 36 |
| Lotto 5..... | 36 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 36 |
| Titolarità | 37 |
| Confini..... | 37 |
| Consistenza..... | 37 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 37 |
| Dati Catastali..... | 38 |
| Precisazioni | 39 |
| Patti | 39 |
| Stato conservativo..... | 39 |
| Parti Comuni | 39 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 39 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 39 |
| Stato di occupazione | 40 |
| Provenienze Ventennali | 40 |
| Formalità pregiudizievoli | 41 |
| Normativa urbanistica | 41 |
| Regolarità edilizia..... | 41 |
| Vincoli od oneri condominiali | 42 |
| Lotto 6..... | 42 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 42 |
| Titolarità | 42 |
| Confini..... | 43 |
| Consistenza..... | 43 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 43 |
| Dati Catastali..... | 44 |
| Precisazioni | 45 |

| | |
|--|----|
| Patti | 45 |
| Stato conservativo..... | 45 |
| Parti Comuni | 45 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 46 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 46 |
| Stato di occupazione | 47 |
| Provenienze Ventennali | 47 |
| Formalità pregiudizievoli | 48 |
| Normativa urbanistica | 48 |
| Regolarità edilizia..... | 49 |
| Vincoli od oneri condominiali | 49 |
| Stima / Formazione lotti..... | 52 |
| Lotto 1 | 52 |
| Lotto 2 | 53 |
| Lotto 3 | 55 |
| Lotto 4 | 56 |
| Lotto 5 | 58 |
| Lotto 6 | 60 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 62 |
| Lotto 1 | 62 |
| Lotto 2 | 62 |
| Lotto 3 | 62 |
| Lotto 4 | 63 |
| Lotto 5 | 63 |
| Lotto 6 | 64 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2025 del R.G.E. | 65 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.534,38 | 65 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 65.205,63 | 65 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 67.687,50 | 66 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 96.757,50 | 66 |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.900,00 | 67 |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 67.554,50 | 68 |

INCARICO

All'udienza del 09/07/2025, il sottoscritto Arch. Astarita Silvia, con studio in Via A.M. Maragliano, 5/10 - 16100 - Genova (GE), email studioastarita.ge@gmail.com, PEC silvia.astarita@archiworldpec.it, Tel. 010 5530016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2025 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) - via D.Oliva, civ. 40/3, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/7, interno 7, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/11, interno 11, piano 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale C.Canepa, civ. 10 int 7, interno 7, piano 4
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - viale C. Canepa, civ. 10 piano T, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via C.Rossi, civ. 1/B , interno 9, piano 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA D.OLIVA, CIV. 40/3, INTERNO 3, PIANO 1

Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 3 al 1 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T.

L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale.

L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi

Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli

Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri.

Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante.

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

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

L'accesso è stato eseguito in data 8 settembre 2025 (all. 1 - verbale)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA D.OLIVA, CIV. 40/7, INTERNO 7, PIANO 2

Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 7 al 2 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T.

L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale.

L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi

Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli.

Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri.

Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante.

L'allegato 7, doc fotografica, meglio illustra la situazione.

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

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

L'accesso è stato eseguito in data 8 settembre 2025 (all. 1 verbale)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA D.OLIVA, CIV. 40/11, INTERNO 11, PIANO 3

Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 11 al 3 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T.

L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale.

L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi

Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli

Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri.

Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante.

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

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

L'accesso è stato eseguito in data 8 settembre 2025 (all. 1 -verbale)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE C.CANEPA, CIV. 10 INT 7, INTERNO 7, PIANO 4

Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in viale C.Canepa civ. 10 int. 7 al 4 piano, in un palazzo di 4 piano e 8 appartamenti.

L'immobile è situato in viale Carlo Canepa, al civ. 10 int. 7, a Genova Sestri Ponente, strada principale che dal centro della delegazione sale verso l'Ospedale Micone e collega anche con Borzoli. Il viale, negli anni passati, è sempre stato considerato come una zona di pregio da parte dei Sestresi proprio per la presenza di edifici di buona fattura e perché posto lievemente soprastante a centro ma, tuttavia, raggiungibile senza problemi. Sestri ponente è una delegazione molto popolosa, con un centro (via Sestri, Piazza Verdi, Piazza Oriani) ricco di negozi e locali, oltre ad asili, scuole primarie e secondarie e alcuni scuole superiori (succursale liceo scientifico di Voltri, scuola tecnica Bergese). La viabilità pubblica è assicurata da una buona rete di autobus e dalla presenza della stazione ferroviaria, situata a poche centinaia di metri dalla piazza Oriani.

L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, circa alla metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture;

Il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box.

Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista, muratura e c.a., è costituito da 3 piani, oltre al P.T che è in parte sottomesso alla sede stradale di viale Canepa.

Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud su una via privata con cancello a chiusura, si presenta con un portone in legno in condizioni manutentive sufficienti, per accedere al quale occorre scendere 4 gradini. La scala ha gradini in marmo, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, con gradini in marmo ma corrimano totalmente in legno.

Non c'è ascensore.

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

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

L'accesso è stato eseguito in data 8 settembre 2025 (all. 1 - verbale -)

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE C. CANEPA, CIV. 10 PIANO T, PIANO T

Trattasi di un locale cantina situato a Genova Sestri Ponente, in viale C.Canepa civ. 10 int. al piano T.

L'immobile è situato in viale Carlo Canepa, al civ. 10 P.T, a Genova Sestri Ponente, strada principale che dal centro sale verso l'ospedale e collega anche con Borzoli. Il viale è da sempre considerato come una zona di pregio da parte dei Sestresi proprio per la presenza di edifici di buona fattura e perchè posto lievemente soprastante a centro ma, tuttavia, raggiungibile senza problemi. Sestri ponente è una delegazione molto popolosa, con un centro (via Sestri, Piazza Verdi, Piazza Oriani) ricco di negozi e locali, oltre ad asili, scuole primarie e secondarie e alcuni scuole superiori (succursale liceo scientifico di Voltri, scuola tecnica Bergese). La viabilità pubblica è assicurata da una buona rete di autobus e dalla presenza della stazione ferroviaria a poche centinaia di metri dalla piazza Oriani.

Infine da considerare anche la presenza dell'Ospedale Micone, situato a pochi metri dall'immobile de quo.

L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, oltre la prima metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture; è però molto vicina alla Piazza Oriani, centro della delegazione e ricco di servizi di ogni genere, anche se nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar

Il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box.

Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista, muratura e c.a., è costituito da 3 piani, oltre al P.T che è in parte sottomesso alla sede stradale di viale Canepa e, pertanto, gli appartamenti int. 1 e 2 risultano essere seminterrati, per quanto attiene ai fronti nord ed est.

Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud, su di un via sprovata con cancello a chiusura, si presenta con un portone in legno in condizioni sufficienti, per accedere al quale ci sono 4 gradini a scendere. La scala ha gradini, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, che è in legno.

Non c'è ascensore.

Le unità abitative sono 8.

La cantina è posta al piano T

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

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

L'accesso è stato eseguito in data 8 settembre 2025 (all. 1 verbale)

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA C.ROSSI, CIV. 1/B , INTERNO 9, PIANO 5

Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via C.Rossi civ. 1/b int. 9 al 5 piano.Come si vedrà, la visura catastale, sicuramente per mero errore materiale, la riporta situata a Piano Terra. All'appartamento è annessa una cantina al piano SS e un locale sottotetto non abitabile al piano soprastante l'unità immobiliare de qua.

L'immobile, di 5 piani oltre il seminterrato e il sottotetto, è situato in via C.Rossi a Genova Sestri Ponente, in quello che è considerato il centro storico della delegazione, a pochi passi dalla zona pedonale di via Sestri, dalla Stazione e da ogni genere di servizio (locali commerciali, scuole, farmacie, ecc)
L'edificio, a blocco, popolare, probabilmente in struttura mista(c.a. e muratura), è databile intorno ai primi anni del 1900 ed è costituito da 5 piani fuori terra ed 1, interrato, in cui si trovano le cantine

Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante.

L'ingresso si presenta in buone condizioni, scala con gradini in marmo, corrimano in ferro e legno e presenza di ascensore. In totale ci sono 10 unità immobiliari.

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

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

L'accesso è stato eseguito in data 8 settembre 2025 (all. 1 verbale)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/3, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali

L' ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 17.10 u.s. conferma che la situazione è rimasta inalterata da allora (all.5)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto all'esecutata con atto successione

CONFINI

L'u.i. è posto sul prospetto nord-est del caseggiato e confina:

a nord ed est con esterno, a sud con u.i. int. 4 e vano ascensore, ad ovest con u.i. int. 2, sotto con atrio condominiale e sopra con u.i.int. 7

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 74,00 mq | 87,00 mq | 1 | 87,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 13,00 mq | 13,00 mq | 0,25 | 3,25 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 90,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 90,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 327, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,40 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 21/09/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 327, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano 1 |
| Dal 21/09/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 908, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Superficie catastale 86 mq Rendita € 383,47 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 908, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 383,47 Piano 1 |

La scrivente ha recuperato personalmente sia le visure datate al 02/09/2025, che la planimetria datate al 01/09/2025 (all. 4)

Dal 17.08.1982 (quindi prima dell'impianto del 30.06.1987, l'immobile risultava già di proprietà dell'esecutata a seguito di denuncia di successione in morte del padre.

La denuncia di variazione 01/01/1992 è per variazione quadro tariffario

La denuncia di variazione 21/09/2009 è per bonifica identificativo catastale

La denuncia di variazione del 09/11/2015 è costituita dall'inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| SEP | 54 | 908 | 6 | 2 | A3 | 3 | 4,5 VANI | 86 mq | 383,47 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal locatore, Sig. **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** in forza di contratto di locazione 4+4 del 09/09/2002, con ultima scadenza al 08.09.2026

(all.9)

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento, risultava in mediocre stato conservativo e bisognoso di una buona manutenzione.

PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio c.d. "a blocco", in c.a., databile al 1957, di tipo popolare. Il civ. 40 ha esposizione sui 4 fronti e si sviluppa su 5 piani fuori terra, oltre al piano terra, dove sono presenti saracinesche chiuse. il progetto (prevedeva la presenza di locali commerciali. Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura piana.

Il portone di ingresso è in ferro e vetro con pulsantiera e citofono. Le cassette postali in metallo e l' ascensore sono accessibili dopo una rampa di scale.

Scala condominiale con alzate e pedate in marmo, corrimano in legno e ringhiera in ferro. Ballatoi in graniglia, portoncini caposcala in legno.

Nell'insieme, internamente ed esternamente, il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo (all.7 - doc fotografica)

Il parcheggio in strada è possibile anche se, certamente, negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi data la densità abitativa importante.

Le unità abitative sono 21.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del sopralluogo l'appartamento, che ha esposizione nord-est piuttosto aperta, risultava in mediocre stato conservativo e bisognoso di una buona manutenzione. Le finestre, originali in legno, devono essere sostituite poiché molto ammalorate. Le tapparelle sono in pvc e si presentano meno degradate degli infissi interni

I pavimenti sono in marmo originale, graniglia, eccetto il bagno dove ci sono piastrelle bianche e nere a terra e rivestimento in piastrelline ceramica azzurre fino a mt.1,50.

Vasca da bagno bidet, w.c. e lavandino originali.

Le porte interne, anch'esse originali, sono in legno alcune con il vetro altre tamburate.

Portoncino caposcala originale, non blindato,

Calderina acqua calda e impianto riscaldamento condominiale

Impianto elettrico non a norma. E'presente il salvavita

La cucina, la camera e il salotto hanno accesso diretto su un poggiolo, pavimentato in mattonelle rettangolare "klinker" e ringhiera in ferro colore bianco.

La documentazione fotografica meglio illustra la situazione (all.7.1). Si notano piccole fessurazioni dovute ad assestamenti e sfogliamenti di intonaco dovuti ad assenza di manutenzione ordinaria negli anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/09/2002
- Scadenza contratto: 08/09/2026
- Scadenza disdetta: 08/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 360,00

Il canone mensile è relativo al contratto originario 4+4 stipulato il 9/9/2002 e sempre rinnovato fino ad oggi. La scadenza sarebbe quindi all'8/09/2026. L'eventuale disdetta può essere comunicata almeno 6 mesi prima della scadenza (all. 9). Occorrerà verificare la cifra aggiornata con ISTAT in questi anni

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/08/1982 | **** Omissis **** | DENUNCIA DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 17/08/1982 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 12/06/1985 | | 10341 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati ricavati dalla relazione ipocatastale Del Notaio P.Siniscalchi di Velletri (RM9 del 5.06.2025) allegato al fascicolo e verificati personalmente con ispezioni ipotecari del 17.10.2025 (all. 5)

In data 14.07.2025 è stata trascritta - Reg Part.19310 Reg.Gen. 24379 - accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 21/11/2011
Reg. gen. 37750 - Reg. part. 6738
Quota: 1/1
Importo: € 1.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Note: Va precisato che sulla nota di trascrizione gli immobili ai punti 4,5 e 6 riportano errati i dati catastali nell'indicazione del foglio che per gli immobili 4 e 5 è fg. 56 (e non 54) e per l'immobile 6 è foglio 57 (e non 54)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/05/2025
Reg. gen. 16737 - Reg. part. 13357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PTCP : TU - Tessuto Urbano

PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015,

Non ci sono vincoli paesaggistici, nè geomorfologici, né idraulici

L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il progetto originario è rubricato al n. 856-1957.

In allegato la copia della planimetria del piano corrente, del prospetto est principale e del certificato di abitabilità n. 2196/1962 (all.6.1)

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.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto originario del 1957

L'APE, redatto e depositato dal geom Gabriele Garaventa, è stato rubricato al n.07202550793 il 17/11/2025 con scadenza al 17/11//2035 (all.10)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.154,00

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratrice risulta che l'esecutata, rispetto al preventivo 25-26, alla data del 24 ottobre c.a. ha effettuato il pagamento della 1 rata e della 2.

Il preventivo comprende ancora n. 4 rate da € 313,00/cad rispettivamente con scadenza 10 ottobre, 10 dicembre, 10 febbraio 2026 e 10 aprile 2026

Per quanto riguarda le spese straordinarie risulta un credito pari ad € 126,92 (all.8 e 8.2)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/7, interno 7, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali

L' ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data u.s. conferma che la situazione è rimasta inalterata da allora (ALL. 5)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'u.i. è posto sul prospetto nord-est del caseggiato e confina:

a nord ed est con esterno, a sud con u.i. int. 8 e vano ascensore, ad ovest con u.i. int. 6, sotto con int. 3 e sopra con u.i.int. 11

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie | Altezza | Piano |
|--------------|------------|------------|--------------|------------|---------|-------|
|--------------|------------|------------|--------------|------------|---------|-------|

| | Netta | Lorda | | Convenzionale | | |
|--|--------------|--------------|------|----------------------|----------|---|
| Abitazione | 74,00 mq | 87,00 mq | 1 | 87,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 13,00 mq | 13,00 mq | 0,25 | 3,25 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 90,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 90,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 327, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,40 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 21/09/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 327, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano 2 |
| Dal 21/09/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 908, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 908, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 383,47 Piano 2 |

La scrivente ha recuperato personalmente sia le visure datate al 02/09/2025 che le planimetrie datate al 01/09/2025 (all. 4.1)

Dal 17.08.1982 (quindi prima dell'impianto del 30.06.1987, l'immobile risultava già di proprietà dell'esecutata a seguito di denuncia di successione in morte del padre.

La denuncia di variazione 01/01/1992 è per variazione quadro tariffario

La denuncia di variazione 21/09/2009 è per bonifica identificativo catastale

La denuncia di variazione del 09/11/2015 è costituita dall'inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| SEP | 54 | 908 | 10 | 2 | A3 | 3 | 4,5 VANI | 86 mq | 383,47 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

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

Non ci sono difformità catastali

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal locatore, Sig.ra **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** in forza di contratto di locazione abitativa agevolata 3+2, cedolare secca, dell' 11/12/2019, con ultima scadenza al 31.12.2026 (all.9)

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento, risultava in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio c.d. "a blocco", in c.a., databile al 1957, di tipo popolare. Il civ. 40 ha esposizione sui 4 fronti e si sviluppa su 5 piani fuori terra, 21 appartamenti, oltre al piano terra dove sono presenti saracinesche chiuse. il progetto prevedeva la presenza di locali commerciali. Attualmente è presente solo un Dopolavoro nella parte nord est.

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura

piana.

L'atrio si presenta in più che buono stato conservativo. Il portone di ingresso è in ferro e vetro con pulsantiera e citofono. Le cassette postali in metallo e l'ascensore sono accessibili dopo una rampa di scale.

Scala condominiale con alzate e pedate in marmo, corrimano in legno e ringhiera in ferro. Ballatoi in graniglia, portoncini caposcala in legno.

Nell'insieme, internamente ed esternamente, il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo (all.7 -doc fotografica)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del sopralluogo l'appartamento, che ha esposizione nord-est piuttosto aperta, risultava in buono stato conservativo. Le finestre, originali in legno a parte quella della camera da letto, in pvc più recente, , devono essere sostituite poiché ammalorate. Le tapparelle sono in pvc e si presentano meno degradate degli infissi interni

I pavimenti sono in marmo originale, graniglia, eccetto il bagno con pavimento in piastrelle di grès porcellanato di colore verde-azzurro e rivestimento pareti sempre in grès (fino h mt. 2) colore grigi. Il bagno, finestrato, è fornito di doccia, bidet, w.c.

Le porte interne, anch'esse originali, sono in legno alcune con il vetro altre tamburate.

Portoncino caposcala originale, non blindato,

Calderina acqua calda e impianto riscaldamento condominiale, i termosifoni sono dotati di valvole termostatiche.

Impianto elettrico non a norma. E' presente il salvavita

La cucina, la camera e il salotto hanno accesso diretto su un poggiolo, pavimentato in mattonelle rettangolare "klinker" e ringhiera in ferro colore bianco.

La documentazione fotografica meglio illustra la situazione (all.7.2).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/12/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2026
- Scadenza disdetta: 30/06/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 460,00

Il canone mensile è relativo al contratto originario 3+2 (cedolare secca) con decorrenza dal 01/01/2020 e sempre rinnovato fino ad oggi. La scadenza sarebbe quindi al 31/12/2026. L' eventuale disdetta può essere comunicata almeno 6 mesi prima della scadenza (all. 9). Occorrerà verificare la cifra aggiornata con ISTAT in questi anni

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/08/1982 | **** Omissis **** | DENUNCIA DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 17/08/1982 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 12/06/1985 | | 10341 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati ricavati dalla relazione ipocatastale Del Notaio P.Siniscalchi di Velletri (RM9 del 5.06.2025) allegato al fascicolo e verificati personalmente con ispezioni ipotecari del 17.10.2025 (all.)

In data 14.07.2025 è stata trascritta - Reg Part.19310 Reg.Gen. 24379 - accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** (ALL. 5)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 21/11/2011
Reg. gen. 37750 - Reg. part. 6738
Quota: 1/1
Importo: € 1.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Note: V'è precisato che sulla nota di trascrizione gli immobili ai punti 4,5 e 6 riportano errati i dati catastali nell'indicazione del foglio che per gli immobili 4 e 5 è fg. 56 (e non 54) e per l'imm. 6 è foglio 57 (e non 54)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/05/2025
Reg. gen. 16737 - Reg. part. 13357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PTCP : TU - tessuto urbano

PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015,

Non ci sono vincoli paesaggistici, né geomorfologici, né idraulici

L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il progetto originario è rubricato al n. 856-1957. In allegato la copia della planimetria del piano corrente, del prospetto est principale e del certificato di abitabilità n. 2196/1962 . (all. 6.1)

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.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto originario del 1957

L'APE, redatto e depositato dal geom Gabriele Garaventa, è stato rubricato al n. 07202550800 il 17/11/2025 con scadenza al 17/11/2035 (all.10)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratrice risulta che l'esecutata, rispetto al preventivo 25-26, alla data del 24 ottobre c.a. ha effettuato il pagamento delle prime 2 rate.

Il preventivo comprende ancora n. 4 rate pari ad € 232,00/cad rispettivamente con scadenza 10 ottobre (già scaduta ad oggi), 10 dicembre, 10 febbraio 2026 e 10 aprile 2026

Per quanto riguarda le spese straordinarie risulta un credito pari ad € 128,89 (all.8 e 8.3)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/11, interno 11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali

L' ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 17.10 u.s. conferma che la situazione è rimasta inalterata da allora (all. 5)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'u.i. è posto sul prospetto nord-est del caseggiato e confina:

a nord ed est con esterno, a sud con u.i. int. 12 e vano ascensore, ad ovest con u.i. int. 10, sotto u.i.int. 7 e sopra con u.i.int. 15

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 74,00 mq | 87,00 mq | 1 | 87,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 13,00 mq | 13,00 mq | 0,25 | 3,25 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 90,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 90,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 327, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,40 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 21/09/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 327, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano 3 |
| Dal 21/09/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 908, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 54, Part. 908, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano 3 |

La scrivente ha recuperato personalmente sia le visure datate al 02/09/2025, che le planimetrie datate al 01/09/2025 (all. 4.2)

Dal 17.08.1982 (quindi prima dell'impianto del 30.06.1987, l'immobile risultava già di proprietà dell'esecutata a seguito di denuncia di successione in morte del padre.

La denuncia di variazione 01/01/1992 è per variazione quadro tariffario

La denuncia di variazione 21/09/2009 è per bonifica identificativo catastale

La denuncia di variazione del 09/11/2015 è costituita dall'inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| SEP | 54 | 908 | 14 | 2 | A3 | 3 | 4,5 VANI | 86 mq | 383,47 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

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

Non ci sono difformità catastali

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal locatore, Sig.ra **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** in forza di contratto di locazione abitativa agevolata 3+2, con cedolare secca, del 01/08/2018, con ultima scadenza al 31.07.2027 (all.9)

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava in più che discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio c.d. "a blocco", in c.a., databile al 1957, di tipo popolare. Il civ. 40 ha esposizione sui 4 fronti e si sviluppa su 5 piani fuori terra, oltre al piano terra, dove sono presenti saracinesche chiuse. Il progetto prevedeva la presenza di locali commerciali. Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura piana.

Il portone di ingresso è in ferro e vetro con pulsantiera e citofono. Le cassette postali in metallo e l'ascensore sono accessibili dopo una rampa di scale.

Scala condominiale con alzate e pedate in marmo, corrimano in legno e ringhiera in ferro. Ballatoi in graniglia, portoncini caposcala in legno.

Nell'insieme, internamente ed esternamente, il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo (all.ti 7 e 7.3)

Il parcheggio in strada è possibile anche se, certamente, negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi data la densità abitativa importante.

Le unità abitative sono 21.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del sopralluogo l'appartamento, che ha esposizione nord-est piuttosto aperta, risultava in più che discreto stato conservativo. Le finestre e le tapparelle sono in pvc

I pavimenti sono in marmo originale, graniglia, eccetto il bagno dove ci sono piastrelle colore grigio/bianco identiche sia sul pavimento che nel rivestimento ad h. 2,00. Il bagno, finestrato ed oggetto di recente manutenzione, è fornito di doccia, bidet, w.c. e lavandino.

Le porte interne, sono in legno alcune con il vetro altre tamburate.

Portoncino caposcala blindato.

Calderina acqua calda e impianto riscaldamento condominiale, i termosifoni sono dotati di valvole termostatiche

Impianto elettrico non a norma. E' presente il salvavita

La cucina, la camera e il salotto hanno accesso diretto su un poggiolo, pavimentato in mattonelle rettangolare "klinker" e ringhiera in ferro colore bianco.

La documentazione fotografica meglio illustra la situazione (all.7.3) Si notano sul cielino sopra al poggiolo alcune sfaldamenti dell'intonaco

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2018
- Scadenza contratto: 31/07/2027
- Scadenza disdetta: 31/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il canone mensile è relativo al contratto originario 3+2 (cedolare secca) con decorrenza 01/08/2018 e sempre rinnovato fino ad oggi. La scadenza sarebbe quindi all'31/07/2027.

L'eventuale disdetta può comunicata almeno 6 mesi prima della scadenza (all. 9). Occorrerà verificare la cifra aggiornata con ISTAT in questi anni

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/01/1968 | **** Omissis **** | DENUNCIA DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 05/01/1968 | | |
| | | Trascrizione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|--------|------------|-----------|------------|
| | | GENOVA | 08/11/1968 | 23608 | 17358 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati ricavati dalla relazione ipocatastale Del Notaio P.Siniscalchi di Velletri (RM9 del 5.06.2025) allegato al fascicolo e verificati personalmente con ispezioni ipotecari del 17.10.2025 (all. 5)

In data 14.07.2025 è stata trascritta - Reg Part.19309 Reg.Gen. 24378- accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 21/11/2011
Reg. gen. 37750 - Reg. part. 6738
Quota: 1/1
Importo: € 1.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Note: Va precisato che sulla nota di trascrizione gli immobili ai punti 4,5 e 6 riportano errati i dati catastali nell'indicazione del foglio che per gli immobili ai punti 4 e 5 è fg. 56 (e non 54) e per l'imm. al punto 6 è foglio 57 (e non 54)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/05/2025

Reg. gen. 16737 - Reg. part. 13357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PTCP : TU - Tessuto urbano

PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015,

Non ci sono vincoli paesaggistici, nè geomorfologici, né idraulici

L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il progetto originario è rubricato al n. 856-1957. In allegato la copia della planimetria del piano corrente e dei prospetti est e nord.

L'immobile ha il certificato di abitabilità n. 2196/1962 (all. 6.1)

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.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto originario del 1957

L'APE, redatto e depositato dal geom Gabriele Garaventa, è stato rubricato al n. 07202550811 il 17/11/2025 con scadenza al 17/11/2035 (all.10)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.700,00

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratrice risulta che l'esecutata, rispetto al preventivo 25-26, alla data del 24 ottobre c.a. ha effettuato il pagamento delle prime 2 rate pari ad € 1245,00.

Il preventivo comprende ancora n. 4 rate da € 366,00/cad rispettivamente con scadenza 10 ottobre (già scaduta ad oggi), 10 dicembre, 10 febbraio 2026 e 10 aprile 2026

Per quanto riguarda le spese straordinarie risulta un credito pari ad € 130,91 (all. 8 e 8.4)

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale C.Canepa, civ. 10 int 7, interno 7, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali.

L' ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data u.s. conferma che la situazione è rimasta inalterata da allora (all. 5)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'int. 7 è posto al 4 piano del caseggiato e confina:

a nord con distacco su via Erede, a sud con distacco via privata, ad est con distacco su viale Canepa (ex. via Cavagnaro), ad ovest con u.i. int. 8, sopra con terrazzo di uso esclusivo e sotto con int. 5

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 84,00 mq | 101,00 mq | 1 | 101,00 mq | 3,40 m | 4 |
| Balcone scoperto | 3,40 mq | 3,40 mq | 0,25 | 0,85 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 101,85 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 101,85 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 154, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 0,61 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 154, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 20/09/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 154, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 553,90 Piano 3 |
| Dal 20/09/2016 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 154, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 553,90 Piano 3 |

La scrivente ha recuperato personalmente sia le visure datate al 02/09/2025 sia le planimetrie datate al 01/09/25 (All. 4.3)

Dal 17.08.1982 (quindi prima dell'impianto del 30.06.1987, l'immobile risultava già di proprietà dell'esecutata a seguito di denuncia di successione in morte del padre.

Alla data 01/01/1992 la rendita è indicata in Lire pari a L. 1.072.500

La denuncia di variazione 01/01/1992 è per variazione quadro tariffario

La denuncia di variazione del 09.11.2015 è costituita dall'inserimento in visura dei dati di superficie

La denuncia di variazione 20/09/2016 è per variazione toponomastica d'ufficio (da via Cavagnaro 10 a viale Canepa 10)

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| SEP | 56 | 154 | 8 | 2 | A3 | 4 | 5,5 vani | 100 mq | 553,9 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono stati eseguiti alcuni lavori nella zona del bagno e cucina con l'allargamento del bagno, oltre alla realizzazione di 2 muretti di h. pari a cm. 80

Occorrerà un aggiornamento catastale che prevede una spesa pari a circa € 350,00 per il professionista oltre ad € 70,00 per la presentazione sul portale telematico.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

L'immobile è la effettiva residenza della proprietaria/esecutata

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal terrazzo a copertura praticabile diviso in 4 parti tra gli appartamenti 3,5,7 e 8 che, però non sono divisi fisicamente.(all. 7.4)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'int 7 è posto al 4° e ultimo piano e la soprastante copertura è costituita da un terrazzo praticabile.

Il terrazzo, come confermato dall'esecutata, è annesso agli interni 3,5,8 e 7 in porzioni non divise fisicamente da alcuna recinzione.

Nell'atto di compravendita del 1954 del Notaio Boggiano (all. 3.3) a pag 3 la porzione di terrazzo è individuata "sull'angolo mezzogiorno-ponente"

Essendo ad un piano alto e ben esposto, l'int 7 si presenta piuttosto luminoso.

Pavimenti in graniglia originale in ogni stanza, compresa la cucina. Il bagno, di recente ristrutturazione, presenta un antibagno con doppio lavandino diviso da una parte di vetrocemento e porta dal bagno con doccia, wc e bidet. Rivestimento pareti in piastrelle in grès porcellanato 30x 30 colore grigio fino a circa 3 mt. Pavimenti con stesse piastrelle.

Cucina con pavimento in graniglia. Infissi esterni (persiane) in legno e interni in pvc. Porte in legno alcune tamburate altre con vetri tipici del periodo di costruzione.

Portoncino caposcala blindato. Acqua calda con calderina e impianto riscaldamento autonomo.

Altezza vani mt 3,45

In sala è presente un balconcino di circa mq. 3 che affaccia su viale Canepa.

La documentazione fotografica meglio illustra la situazione (all. 7.5). Si notano piccole fessurazioni dovute ad assestamenti e sfogliamenti di intonaco dovuti ad assenza di manutenzione ordinaria negli anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero poichè occupato dalla proprietaria/esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

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

| | | | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/08/1982 | **** Omissis **** | DENUNCIA DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 17/08/1982 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 12/06/1985 | | 10341 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati ricavati dalla relazione ipocatastale Del Notaio P.Siniscalchi di Velletri (RM9 del 5.06.2025) allegato al fascicolo e verificati personalmente con ispezioni ipotecari del 17.10.2025 (all. 5)

In data 14.07.2025 è stata trascritta - Reg Part.19310 Reg.Gen. 24379 - accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 21/11/2011
 Reg. gen. 37750 - Reg. part. 6738
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.080.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 600.000,00
 Note: Va precisato che sulla nota di trascrizione gli immobili ai punti 4,5 e 6 riportano errati i dati

catastali nell'indicazione del foglio che per gli immobili 4 e 5 è fg. 56 (e non 54) e per l'immobile 6 è foglio 57 (e non 54)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/05/2025
Reg. gen. 16737 - Reg. part. 13357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PTCP :

PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015,

Non ci sono vincoli paesaggistici, nè geomorfologici, né idraulici

L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non è stato reperito alcun progetto originario, neppure all'Archivio Storico del Comune di Genova, pertanto si è fatto riferimento alla planimetria catastale che è quella dell'impianto del 1939.

Non risulta alcun certificato di agibilità, essendo un immobile vetusto

All'Ufficio Visure Edilizie del Comune di Genova, risulta depositata una DIA nel 2010 (rubricata al n. 3849 per manutenzione straordinaria del terrazzo di copertura completo di fine lavori (all. 6.2)

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.

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme allo stato catastale per quanto attiene l'allargamento del bagno a scapito della cucina e la realizzazione di 2 muretti bassi all'ingresso nella zona del salone di h. pari a cm. 90. Probabilmente, come anche rileva dal catastale, prima c'era un ingresso "alla genovese", tipico di quegli anni, ossia un grande ingresso con le camere poste sui 3 lati
La tavola grafica mostra il raffronto tra la situazione catastale e lo stato attuale con le opere eseguite (all.7.5.1)

I lavori, a detta della proprietaria, sono stati eseguiti dopo il 2010, pertanto per sanare la situazione edilizia occorrerà presentare una Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 21bis, c. 3 dell L.R. 16/08 e sm e i. che commina una sanzione forfettaria pari ad €1000,00 oltre alle spese di presentazione (€ 33,70) e il compenso del professionista, circa € 1200,00

L'APE, redatto e depositato dal geom Gabriele Garaventa, è stato rubricato al n. 07202550882 il 17/11/2025 con scadenza al 17/11/2035 (all.10)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile civ. 10 non dispone di Amministratore. L'esecutata stessa tiene i conti secondo una tabella millesimale (all.8)

Secondo quanto riferito dall'esecutata la scritta Amministrazione Caseggiato Viale Canepa 10 è solo un timbro ma non ha nulla di ufficiale.

Le spese le vengono pagate direttamente dai condòmini dei restanti 7 appartamenti

Le spese annue sono conteggiate in € 500,00

La pulizia della scala, eseguita dalla domestica dell'esecutata, è pagata da tutti i condòmini sulla base di un foglietto scritto a mano che, per l'anno 2025 è preventivato in € 150,00 (all. 8.5)

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - viale C. Canepa, civ. 10 piano T, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali

L' ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 17.10 u.s. conferma che la situazione è rimasta inalterata da allora (all. 5)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'u.i. è posto sul prospetto nord-est del caseggiato e confina:

a nord con distacco (interrato), ad ovest con sottoscala, a sud con atrio condominiale, ad est con u.i. int. 2

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Cantina | 4,50 mq | 9,00 mq | 0,50 | 4,50 mq | 1,80 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 4,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 4,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del locale non permette un'altezza unica così come segnalata sulla planimetria catastale (h. 1,80). In alcuni punti, essendo ubicata per una parte nel sottoscala, arriva anche a 0. Non avendo potuto eseguire un rilievo a causa dell'ingombro consistente di ogni genere di arredi/suppellettili/oggetti, la scrivente considererà una superficie pari a mq. 4,50 anche in funzione delle altezze interne fino almeno ad un 1,30/40.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 154, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Rendita € 0,02 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 154, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 04/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 154, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 15,03 Piano T |
| Dal 04/10/2016 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 154, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 15,03 Piano T |

La scrivente ha recuperato personalmente sia le visure datate al 02/09/2025, che le planimetrie datata al 01/09/2025 (all. 4.4.)

Dal 17.08.1982 (quindi prima dell'impianto del 30.06.1987, l'immobile risultava già di proprietà dell'esecutata a seguito di denuncia di successione in morte del padre.

Alla data 01/01/1992 la rendita è indicata in Lire pari a L. 29.100

La denuncia di variazione 01/01/1992 è per variazione quadro tariffario

La denuncia di variazione del 09.11.2015 è costituita dall'inserimento in visura dei dati di superficie

La denuncia di variazione 04/10/2016 è per variazione per aggiornamento planimetrico

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| SEP | 54 | 908 | 6 | 2 | A3 | 3 | 4 VANI | 86 mq | 383,87 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

Non ci sono difformità catastali

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava libero.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo la cantina si presentava ingombra di oggetti vari di proprietà della proprietaria/esecutata, a quanto riferito personalmente, e bisognoso di una profonda manutenzione.

PARTI COMUNI

L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, oltre la prima metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture; è però molto vicina alla Piazza Oriani, centro della delegazione e ricco di servizi di ogni genere, anche se nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar

Il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box.

Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista, muratura e c.a., è costituito da 4 piani di cui il primo è in parte sottomesso alla sede stradale di viale Canepa e, pertanto, gli appartamenti int. 1 e 2 risultano essere seminterrati, per quanto attiene ai fronti nord ed est.

Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud su di un via secondaria, si presenta con un portone in legno in condizioni sufficienti, per accedere al quale ci sono 4 gradini a scendere. La scala ha gradini, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, che è in legno.

Non c'è ascensore.

Le unità abitative sono 8.

La cantina è posta al piano T

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del sopralluogo la cantina, cui si accede con una piccola porta in legno sottoscala, si presentava in mediocre stato conservativo, con pavimenti in graniglia, muri e soffitto dipinti di bianco ma in molti punti ammalorati.

Purtroppo per la presenza di un consistente numero di oggetti non è stato possibile eseguire un rilievo accurato e, pertanto, si considererà una superficie lorda pari al 50% di quella riportata sulla visura catastale (mq. 9),

valutandola a corpo per mq. 4,50.

Va detto che, non essendo posta in interrato ma al piano terra, la cantina si presentava asciutta e senza infiltrazioni di umidità. (all. 7.6)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo la cantina era libera

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/08/1982 | **** Omissis **** | DENUNCIA DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 17/08/1982 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 12/06/1985 | | 10341 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati ricavati dalla relazione ipocatastale Del Notaio P.Siniscalchi di Velletri (RM9 del 5.06.2025) allegato al fascicolo e verificati personalmente con ispezioni ipotecarie del 17.10.2025 (all.5)

In data 14.07.2025 è stata trascritta - Reg Part.19310 Reg.Gen. 24379 - accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 21/11/2011
Reg. gen. 37750 - Reg. part. 6738
Quota: 1/1
Importo: € 1.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Note: Va precisato che sulla nota di trascrizione gli immobili ai punti 4,5 e 6 riportano errati i dati catastali nell'indicazione del foglio che per gli immobili p.ti 4 e 5 è fg. 56 (e non 54) e per l'imm. p.to 6 è foglio 57 (e non 54)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/05/2025
Reg. gen. 16737 - Reg. part. 13357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PTCP : TU (tessuto urbano)

PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015,

Non ci sono vincoli paesaggistici, nè geomorfologici, né idraulici

L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non è stato reperito alcun progetto originario, neppure all'Archivio Storico del Comune di Genova e, pertanto, per la legittimità si farà riferimento alla planimetria catastale

Non risulta alcun certificato di agibilità.

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.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ma l'altezza non è la stessa per tutto il vano come scritto sul catastale (1,80). In alcune parti risulta più basso.

Non è necessario l'APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via C.Rossi, civ. 1/B , interno 9, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali.

L' ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 17.10 u.s. conferma che la situazione è rimasta inalterata da allora (all. 5)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'u.i. è posto sui prospetti est,sud e ovest del caseggiato e confina:
a nord con int. 10, a sud, ad est e ad ovest con distacco, sotto int. 7 e sopra con soffitta di pertinenza

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------|
| Abitazione | 87,00 mq | 107,00 mq | 1 | 107,00 mq | 3,20 m | 5 |
| Soffitta | 5,80 mq | 7,00 mq | 0,20 | 1,40 mq | 2,60 m | sottotetto |
| Cantina | 4,00 mq | 5,00 mq | 0,20 | 1,00 mq | 2,00 m | interrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 109,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 109,40 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Pur ritenendo che la cantina e il locale sottotetto siano certamente un "plus" per la fruizione dell'immobile, tuttavia la scrivente fa presente che sia l'una che l'altro potrebbero essere venduti separatamente avendo 2 accessi distinti e non avendo reperito, sugli atti notarili, alcun obblighi di pertinenzialità con l'appartamento int. 9

Sarebbe, quindi, possibile, in seguito all'acquisizione, per l'eventuale acquirente frazionare l'immobile eseguendo un frazionamento catastale ed assegnando nuovi mappali alle 2 unità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 602, Sub. 9, Zc. 2 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 0,66 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 602, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 20/09/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 602, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 464,81 Piano T |
| Dal 20/09/2016 al 02/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 602, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 464,81 Piano T |

La scrivente ha recuperato personalmente sia le visure datate al 02/09/2025, che le planimetrie datate al 01/09/2025(all. 4.5)

Dal 17.08.1982 (quindi prima dell'impianto del 30.06.1987, l'immobile risultava già di proprietà dell'esecutata a seguito di denuncia di successione in morte del padre.

Alla data 01/01/1992 la rendita è indicata in Lire pari a L. 900.000

La denuncia di variazione 01/01/1992 è per variazione quadro tariffario

La denuncia di variazione del 09.11.2015 è costituita dall'inserimento in visura dei dati di superficie

La denuncia di variazione 20/09/2016 è per variazione toponomastica d'ufficio (da C.Rossi 1/b a via Caterina Rossi n. 1/b)

Si segnala che la visura riporta piano T mentre il piano reale è il 5.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| SEP | 57 | 602 | 9 | 2 | A4 | 5 | 6 VANI | 98 mq | 464,81 € | T | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla planimetria catastale e sulla visura è riportato per l'appartamento il Piano T mentre si trova al piano 5. Al piano interrato si trova la cantina e al piano sotto tetto, accessibile con una scala esterna, la soffitta. entrambi i locali sono annessi all'appartamento ma non hanno vincolo notarile di pertinenzialità ad esso.

La planimetria catastale è difforme dallo stato effettivo per quanto attiene la realizzazione dell' allargamento del servizio igienico sanitario (all. 6.3 tav. raffronto)

Per regolarizzare la situazione, occorrerà presentare un aggiornamento catastale per modifica Piano (da T a 5) e l'allargamento del bagno.

In sede di aggiornamento dell'appartamento, in ottemperanza alla normativa, la cantina e il sottotetto dovranno essere accatastati separatamente seppur in un unico Docfa

Il costo per la presentazione della pratica potrebbe essere pari ad € 350,00, oltre alle spese fisse di presentazione pratica pari ad € 70,00 per ciascuna unità, quindi € 210,00.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

l'appartamento al momento del sopralluogo si presentava libero e senza arredi, tranne alcuni mobili cucina e arredi sanitari

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava, seppur disabitato, in stato conservativo sufficiente. La soffitta, pur avendo una finestra in pvc di recente fattura, è comunque in stato manutentivo ai limiti della sufficienza

La cantina è in pessimo stato manutentivo, ancorché disponga di apertura che affaccia sul marciapiede che ne consente una aerazione costante. (all. 7.7.)

PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio c.d. "a blocco", in struttura mista (c.a.e muratura) , databile ai primi del 1900, di tipo popolare. Il civ. 1/B ha esposizione sui 4 fronti e si sviluppa su 5 piani fuori terra e 10 appartamenti
Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura a padiglioni" ..

L'atrio si presenta in buono stato conservativo. Il portone di ingresso è in alluminio anodizzato color oro e vetro con pulsantiera e citofono di vecchissima fattura. Le cassette postali in alluminio color oro anch'esse. E' presente un ascensore accessibile dopo una rampa di scale.

La scala condominiale con alzate e pedate in marmo, corrimano in legno e ringhiera in ferro. Ballatoi in graniglia,

portoncini caposcala in legno.

Nell'insieme, internamente il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo, esternamente invece avrebbe bisogno di ordinaria manutenzione (all 7.7.doc fotografica)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del sopralluogo l'appartamento, che ha esposizione est/sud/ovest piuttosto aperta, risultava non abitato ma in più che sufficiente stato conservativo. Anche la conformazione dell'appartamento, pur nascendo popolare, tuttavia ha caratteristiche pregevoli di ampiezza di vani e di pavimentazioni, in marmo, con decori ad imitazioni dei palazzi più borghesi della stessa epoca.

Si presenta con un grande ingresso "alla genovese" con n. 3 camere che si affacciano su di esso, oltre alla zona bagno/cucina dotata di disimpegno.

L'altezza della parte principale è di mt. 3,37, mentre la zona cucina/bagno è mt. 3,05.

Le finestre, originali in legno, devono essere sostituite poiché molto ammalorate. Le tapparelle, recenti, sono in pvc.

I pavimenti sono in marmo originale, graniglia con decori nelle camere e nell'ingresso, mentre nel bagno ci sono piastrelle in grès di colore beige sia a pavimento che come rivestimento finì a circa mt.1,50

Il bagno, oggetto di rifacimento, comprende doccia bidet, w.c. e lavandino e si presenta in condizioni insufficienti.

Le porte interne, anch'esse originali, sono in legno, a 2 antine tipiche dell'epoca tranne quella della cucina e del bagno.

Portoncino caposcala originale, non blindato,

Calderina acqua calda e impianto riscaldamento autonomo

Impianto elettrico non a norma. E'presente il salvavita

Si notano piccole fessurazioni dovute ad assestamenti e sfogliamenti di intonaco dovuti ad assenza di manutenzione ordinaria negli anni.

All'appartamento sono annesse una cantina e una soffitta.

La cantina è situata al piano interrato, a cui si accede sia con la scala (chiusa da un cancelletto) sia con l'ascensore. L'accesso avviene da una piccola porta in legno quasi sicuramente originale

Il sopralluogo ha evidenziato una situazione di abbandono. la cantina risulta vuota ma senza pavimentazione e con pareti cemento a vista, soffitto con volterrane sempre grezzo. La cantina ha altezza mt. 2. E' dotata di un finestrino che prende aria dalla soprastante via C.Rossi. Attualmente la rete di protezione contro eventuali ingressi di piccoli animali e/o di sporcizia è parzialmente divelta

La soffitta è sitata al piano soprastante l'int. 9 e vi si accede da una rampa di scala poiché l'ascensore non arriva

fino al pianerottolo. Il portoncino è in legno, originale e piuttosto malandata.

Il locale, che ha altezza mt 2,60, si presenta anch'esso semi grezzo, con parti una volta forse intonacate ma ormai sfaldate, pavimento in piastrelle tipo "klinker".

All'interno sono accatastati materiali edili e arredi smontati ed è presente un grosso buco nel muro lato est.

Una finestra di recente fattura in pvc, ad unica anta, fornisce un'ottima luminosità al locale.

Si ricorda che l'altezza presente nel locale, inferiore ai minimi di legge (2,70 mt), non è considerata abitabile ma accessoria, ossia, secondo la normativa, è possibile utilizzarla come dispensa, o come ripostiglio o come bagno.

La documentazione fotografica meglio illustra la situazione (all.7.7).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/08/1982 | **** Omissis **** | DENUNCIA DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 17/08/1982 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 12/06/1985 | | 10341 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati ricavati dalla relazione ipocatastale Del Notaio P.Siniscalchi di Velletri (RM9 del 5.06.2025) allegato al fascicolo e verificati personalmente con ispezioni ipotecari del 17.10.2025 (all. 5)

In data 14.07.2025 è stata trascritta - Reg Part.19310 Reg.Gen. 24379 - accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 21/11/2011
Reg. gen. 37750 - Reg. part. 6738
Quota: 1/1
Importo: € 1.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Note: Va precisato che sulla nota di trascrizione gli immobili ai punti 4,5 e 6 riportano errati i dati catastali nell'indicazione del foglio che per gli immobili ai p.ti 4 e 5 è fg. 56 (e non 54) e per l'immobile al p.to 6 è foglio 57 (e non 54)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/05/2025
Reg. gen. 16737 - Reg. part. 13357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PTCP :

PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015,

Non ci sono vincoli paesaggistici, né geomorfologici, né idraulici

L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'edificio, essendo databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900, popolare, non sono stati reperiti progetti originari, né, ovviamente, decreti di abitabilità. Non sono neppure stati trovati progetti per opere interne più recenti

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultando depositato alcun progetto originario (né all'Archivio Storico né all'archivio del servizio Edilizia Privata del Comune di Genova), la scrivente farà riferimento solo alla planimetria catastale e, pertanto, risulta difforme parzialmente per quanto riguarda l'ampliamento del bagno esistente per realizzare la doccia. La tavola grafica riporta il raffronto tra lo stato catastale e lo stato attuale con le opere eseguite (all.7.7.1)

Per sanare la situazione edilizia occorrerà presentare una Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 21bis, c. 3 dell L.R. 16/08 e sm e i. che commina una sanzione forfettaria pari ad € 1000,00 oltre alle spese di presentazione (€ 33,70) e il compenso del professionista, circa € 1200,00 al netto dei contributi di legge.

L'APE, redatto e depositato dal geom Gabriele Garaventa, è stato rubricato al n. 07202550843 il 17/11/2025 con scadenza al 17/11/2035 (all. 10)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.460,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.367,65

Importo spese straordinarie già deliberate: € 88,00

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratrice risulta che l'esecutata, rispetto al preventivo 25-26, alla data del 16 ottobre c.a. non ha effettuato pagamenti per nessuna di 3 delle 4 rate previste e scadute (15/06, 30/07, 01/09). La 4 rata, con scadenza al 30 ottobre p.v. probabilmente seguirà la stessa sorte.

Per quanto riguarda le spese ordinarie risulta un credito pari ad € 92,35.

Forse, per mero errore materiale, il debito di € 88,00 per cambio centralina TV è stato indicato come spesa ordinaria ma in realtà è straordinaria. (all. 8.6)

ELENCO ALLEGATI

All. 1 - Verbali Via Oliva, viale Canepa, via C.Rossi

All. 2- Certificato contestuale residenza e stato civile

All. 3 - Atto Notaio moro, via D.Oliva civ. 40 int. 3

All. 3.1 - Atto Notaio Moro, via D.Oliva civ. 40 int. 7

All. 3.2 - Atto Notaio Moro, via D.Oliva civ. 40 int. 11

All. 3.3 - Atto Notaio Boggiano , viale Canepa 10 int. 7

All. 3.4 - Atto Notaio Traverso, viale Canepa civ. 10 , cantina

All. 3.5 - Atto Notaio Chiarella, via C.Rossi civ. 1/b int. 9

All. 4 - Doc. catastale via Oliva int. 3

All. 4.1 - Doc. catastale via Oliva int. 7

All. 4.2 - Doc. catastale via Oliva int. 11

All. 4.3 - Doc. catastale viale Canepa int. 7

All. 4.4 - Doc. catastale viale Canepa - cantina

All. 4.5 - Doc. catastale via C.Rossi, int. 9

All. 5 - Ispezioni ipotecarie

All. 6 - Doc. Urbanistica

All. 6.1 - Stralcio prog. 875-1957 e decreto abitabilità via Oliva civ. 40

All. 6.2- Stralcio DIA n. 3849-2010 e F.L. 2011 viale Canepa, 10 - manutenzione terrazzo

All. 7 - Doc. fotografica generale via Oliva civ. 40

All. 7.1 - Doc. fotografica via Oliva int. 3

All. 7.2 - Doc. fotografica via Oliva int. 7

All. 7.3 - Doc. fotografica via Oliva int. 11

All. 7.4 - Doc. fotografica generale viale Canepa, civ. 10

All. 7.5 - Doc. fotografica viale Canepa int. 7

All. 7.5.1 – tavola grafica con raffronto pln catastale e stato attuale con opere eseguite

All. 7.6 - Doc. fotografica viale Canepa -cantina

All. 7.7 - Doc. fotografica via C.Rossi civ. 1/b, int. 9

All. 7.7.1 Tavola grafica con raffronto pln catastale e stato attuale con opere eseguite via C.Rossi int.9

All. 8 - Doc. Amministrazione via Oliva civ. 40 - spese

All. 8.1 - Doc. Amministrazione via Oliva, 40 – regolam. Condominiale

All. 8.2 - Situazione int. 3

All. 8.3 - Situazione int. 7

All. 8.4 - Situazione int. 11

All. 8.5 - Spese condominiali viale C.Canepa civ. 10

All. 8.6 - Doc. Amministrazione via C.Rossi civ. 1/b

All. 9 - Contratti Affitti Via Oliva 40 intt. 3,7,11

All. 10 - APE

All. 11 - Doc. Stima

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

i lotti, essendo costituiti da n. 6 immobili, saranno in numero di 6

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/3, interno 3, piano 1
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 3 al 1 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi. Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli. Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 67.687,50

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. tutto ciò tenuto conto la scrivente ha preso in considerazione i dati ufficiali di: - valori OMI aggiornati 1° semestre 2025 (min. € 840,00 max € 1250,00/mq) per immobili in condizioni normali - valori da Borsino Immobiliare.it (valore medio € 1288,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia - considerando anche alcuni valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari

Tenuto conto che:

- il palazzo si trova in una zona non molto distante dal centro di Sestri Ponente (piazza Baracca) a cui si potrebbe arrivare anche a piedi in una 20 di minuti, molto vicina all'Ospedale, servita anche da mezzi pubblici. Sono anche presenti negozi di prima necessità, bar e farmacia
- si tratta di un appartamento che ha una metratura appetibile, posto in un immobile in buone condizioni sia esternamente che nelle parti comuni
- Dispone di un balcone che prende tutto il fronte est, con visuale panoramica molto aperta che si spinge fino alle alture di Sestri P., zona verde naturale posta a nord
- esternamente il palazzo è in buone condizioni tenuto conto, d'altro canto, che
- internamente occorrerebbero importanti lavori, seppur di normale manutenzione ordinaria
- l'appartamento è posto al piano primo, quindi vicino alla strada e con qualche problematica di rumore,

ancorché la via Oliva sia percorsa in linea di massima da residenti per cui, non particolarmente trafficata.

Considerando infine il fatto che da qualche tempo, a sentire il polso degli operatori, il mercato immobiliare a Sestri P ha subito un contraccolpo dovuto, oltre alla particolare congiuntura economica attuale che contrae ancora i prezzi, anche alla presenza di molti lavoratori stranieri impiegati in Fincantieri con limitate possibilità economiche tutto ciò sopra considerato porta la scrivente a ritenere congruo un valore di stima pari ad € 750,00/mq , pari a meno del minimo valore dell'Agenzia delle Entrate (all.11)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/3, interno 3, piano 1 | 90,25 mq | 750,00 €/mq | € 67.687,50 | 100,00% | € 67.687,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 67.687,50 |

Valore di stima: € 67.687,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| assenza vizi ed evizione | 5,00 | % |
| immobile occupato con scadenza contratto 08/09/2026 | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 57.534,38

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/7, interno 7, piano 2
 Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 7 al 2 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli. Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante. L'allegato 7, doc fotografica, meglio illustra la situazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3Valore di stima del bene:
€ 76.712,50

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. tutto ciò tenuto conto la scrivente ha preso in considerazione i dati ufficiali di: - valori OMI aggiornati 1° semestre 2025 (min. € 840,00 max € 1250,00/mq) per immobili in condizioni normali - valori da Borsino Immobiliare.it (valore medio € 1288,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia - considerando anche alcuni valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari

Tenuto conto che:

- il palazzo si trova in una zona non molto distante dal centro di Sestri Ponente (piazza Baracca) a cui si potrebbe arrivare anche a piedi in una 20 di minuti, molto vicina all'Ospedale, servita anche da mezzi pubblici. Sono anche presenti negozi di prima necessità, bar e farmacia
- si tratta di un appartamento che ha una metratura appetibile, posto in un immobile in buone condizioni sia esternamente che nelle parti comuni
- Dispone di un balcone che prende tutto il fronte est, con visuale panoramica molto aperta che si spinge fino alle alture di Sestri P., zona verde naturale posta a nord
- esternamente tenuto conto, d'altro canto, che
- internamente si presenta in discreto stato, anche se qualche intervento di manutenzione ordinaria sarebbe necessario
- l'appartamento è posto al piano secondo, quindi vicino alla strada e con qualche problematica di rumore, ancorché la via Oliva sia percorsa in linea di massima da residenti e, pertanto, non molto trafficata.

Considerando infine il fatto che da qualche tempo, a sentire il polso degli operatori, il mercato immobiliare a Sestri P ha subito un contraccolpo dovuto, oltre alla particolare congiuntura economica attuale che contrae ancora i prezzi, anche alla presenza di molti lavoratori stranieri impiegati in Fincantieri con limitate possibilità economiche

tutto ciò sopra considerato porta la scrivente a ritenere congruo un valore di stima pari ad € 850,00/mq, ossia il minimo ufficializzato dall'Ag. del Territorio (all.11)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/7, interno 7, piano 2 | 90,25 mq | 850,00 €/mq | € 76.712,50 | 100,00% | € 76.712,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 76.712,50 |

Valore di stima: € 76.712,50

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| assenza vizi ed evizione | 5,00 | % |
| immobile occupato contratto in scadenza 31.12.2026 | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 65.205,63

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/11, interno 11, piano 3
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 11 al 3 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3Valore di stima del bene: € 90.250,00

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.tutto ciò tenuto conto la scrivente ha preso in considerazione i dati ufficiali di: - valori OMI aggiornati 1° semestre 2025 (min. € 840,00 max € 1250,00/mq)per immobili in condizioni normali - valori da Borsino Immobiliare.it (valore medio € 1288,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia - considerando anche alcuni valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari

Tenuto conto che:

- il palazzo si trova in una zona non molto distante dal centro di Sestri Ponente (piazza Baracca) a cui si potrebbe arrivare anche a piedi in una 20 di minuti, molto vicina all'Ospedale, servita anche da mezzi pubblici. Sono anche presenti negozi di prima necessita, bar e farmacia

- si tratta di un appartamento che ha una metratura appetibile, posto in un immobile in buone condizioni sia esternamente che nelle parti comuni
- Dispone di un balcone che prende tutto il fronte est, con visuale panoramica molto aperta
 - esternamente tenuto conto, d'altro canto, che
- internamente l'appartamento è in più che discreto stato manutentivo e potrebbe essere abitabile da subito
- è posto al piano terzo, per cui con una visuale panoramica molto aperta che si spinge fino alle alture di Sestri P., zona verde naturale posta a nord.

Considerando infine il fatto che da qualche tempo, a sentire il polso degli operatori, il mercato immobiliare a Sestri P ha subito un contraccolpo dovuto, oltre alla particolare congiuntura economica attuale che contrae ancora i prezzi, anche alla presenza di molti lavoratori stranieri impiegati in Fincantieri con limitate possibilità economiche tutto ciò sopra considerato porta la scrivente a ritenere congruo un valore di stima pari ad € 1000,00/mq (all.11)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/11, interno 11, piano 3 | 90,25 mq | 1.000,00 €/mq | € 90.250,00 | 100,00% | € 90.250,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 90.250,00 |

Valore di stima: € 90.250,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| assenza vizi ed evizione | 5,00 | % |
| immobile occupato contratto locaz con scadenza 31/0/2027 | 20,00 | % |

Valore finale di stima: € 67.687,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale C.Canepa, civ. 10 int 7, interno 7, piano 4
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in viale C.Canepa civ. 10 int. 7 al 4 piano, in un palazzo di 4 piano e 8 appartamenti. L'immobile è situato in viale Carlo Canepa, al civ. 10 int. 7, a Genova Sestri Ponente, strada principale che dal centro della delegazione sale verso l'Ospedale Micone e collega anche con Borzoli. Il viale, negli anni passati, è sempre stato considerato come una zona di

pregio da parte dei Sestresi proprio per la presenza di edifici di buona fattura e perché posto lievemente soprastante a centro ma, tuttavia, raggiungibile senza problemi. Sestri ponente è una delegazione molto popolosa, con un centro (via Sestri, Piazza Verdi, Piazza Oriani) ricco di negozi e locali, oltre ad asili, scuole primarie e secondarie e alcune scuole superiori (succursale liceo scientifico di Voltri, scuola tecnica Bergese). La viabilità pubblica è assicurata da una buona rete di autobus e dalla presenza della stazione ferroviaria, situata a poche centinaia di metri dalla piazza Oriani. L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, circa alla metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture; il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box. Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista, muratura e c.a., è costituito da 3 piani, oltre al P.T che è in parte sottotetto alla sede stradale di viale Canepa. Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud su una via privata con cancello a chiusura, si presenta con un portone in legno in condizioni manutentive sufficienti, per accedere al quale occorre scendere 4 gradini. La scala ha gradini in marmo, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, con gradini in marmo ma corrimano totalmente in legno. Non c'è ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 154, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 101.850,00

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. tutto ciò tenuto conto la scrivente ha preso in considerazione i dati ufficiali di: - valori OMI aggiornati 1° semestre 2025 (min. € 840,00 max € 1250,00/mq) per immobili in condizioni normali - valori da Borsino Immobiliare.it (valore medio € 1288,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia - considerando anche alcuni valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari

Tenuto conto che:

- il palazzo si trova in una zona vicinissima al centro di Sestri Ponente, a poche centinaia di metri da Piazza Oriani e da Piazza Verdi a cui si arriva comodamente a piedi.
- si tratta di un appartamento posto in un immobile degli anni 20 del secolo scorso, in buone condizioni sia esternamente che nelle parti comuni, con un piccolo balcone sul fronte est e con buone fattezze estetiche;
- annesso all'appartamento c'è una porzione di terrazzo praticabile soprastante in genere usato per stendere.

tenuto conto, d'altro canto, che

- non c'è ascensore, ancorché ci sia lo spazio necessario per un futuro impianto
- non esistono cantine, né posti auto e/o box annessi ad esso per cui il parcheggio potrebbe essere complicato a certe ore del giorno e della notte.
- occorre sanare alcune difformità per lavori eseguiti senza presentazione di progetto In Comune e occorre aggiornare planimetria catastale sempre per detti lavori

Considerando infine il fatto che da qualche tempo, a sentire il polso degli operatori, il mercato immobiliare a Sestri P ha subito un contraccolpo dovuto, oltre alla particolare congiuntura economica attuale che contrae ancora i prezzi, anche alla presenza di molti lavoratori stranieri impiegati in Fincantieri con limitate possibilità economiche

tutto ciò sopra considerato porta la scrivente a ritenere congruo un valore di stima pari ad € 1.000,00/mq (all.11)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Genova (GE) - Viale C.Canepa, civ. 10 int 7, interno 7, piano 4 | 101,85 mq | 1.000,00 €/mq | € 101.850,00 | 100,00% | € 101.850,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 101.850,00 |

Valore di stima: € 101.850,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------|--------|------|
| assenza vizi ed evizione | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 96.757,50

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - viale C. Canepa, civ. 10 piano T, piano T
 Trattasi di un locale cantina situato a Genova Sestri Ponente, in viale C.Canepa civ. 10 int. al piano T. L'immobile è situato in viale Carlo Canepa, al civ. 10 P.T, a Genova Sestri Ponente, strada principale che dal centro sale verso l'ospedale e collega anche con Borzoli. Il viale è da sempre considerato come una zona di pregio da parte dei Sestresi proprio per la presenza di edifici di buona fattura e perchè posto lievemente soprastante a centro ma, tuttavia, raggiungibile senza problemi. Sestri ponente è una delegazione molto popolosa, con un centro (via Sestri, Piazza Verdi, Piazza Oriani) ricco di negozi e locali, oltre ad asili, scuole primarie e secondarie e alcuni scuole superiori (succursale liceo scientifico di Voltri, scuola tecnica Bergese). La viabilità pubblica è assicurata da una buona rete di autobus e dalla presenza della stazione ferroviaria a poche centinaia di metri dalla piazza Oriani. Infine da considerare anche la presenza dell'Ospedale Micone, situato a pochi metri dall'immobile de quo. L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, oltre la prima metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture; è però molto vicina alla Piazza Oriani, centro della delegazione e ricco di servizi di ogni genere, anche se nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar Il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box. Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista,

muratura e c.a., è costituito da 3 piani, oltre al P.T che è in parte sottomesso alla sede stradale di viale Canepa e, pertanto, gli appartamenti int. 1 e 2 risultano essere seminterrati, per quanto attiene ai fronti nord ed est. Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud, su di un via sprovata con cancello a chiusura, si presenta con un portone in legno in condizioni sufficienti, per accedere al quale ci sono 4 gradini a scendere. La scala ha gradini, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, che è in legno. Non c'è ascensore. Le unità abitative sono 8. La cantina è posta al piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 2.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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. La scrivente assegna al bene un valore "a corpo", considerando la destinazione d'uso (cantina) e tenuto conto che non è pertinenziale ad alcun appartamento presente nell'immobile civ. 10 tenuto conto che:

- il palazzo si trova in una zona vicina al centro di Sestri Ponente a cui si può arrivare comodamente a piedi in 5 minuti
- che la cantina è ubicata ad un piano terra e non in un interrato per cui molto più asciutta e facilmente accessibile

tenuto conto, d'altro canto, che internamente occorrono lavori di manutenzione ordinaria, e che l'altezza non è tutta uguale ma si passa da 1,80 a quasi a zero in alcuni punti, la scrivente ha preso in considerazione una superficie lorda pari a circa mq. 4,50 ed assegna un valore a corpo pari ad € 2000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 5 - Cantina Genova (GE) - viale C. Canepa, civ. 10 piano T, piano T | 4,50 mq | 2.000,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 2.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 2.000,00 |

Valore di stima: € 2.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------|--------|------|
| assenza vizi ed evizione | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 1.900,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via C.Rossi, civ. 1/B , interno 9, piano 5
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via C.Rossi civ. 1/b int. 9 al 5 piano. Come si vedrà, la visura catastale, sicuramente per mero errore materiale, la riporta situata a Piano Terra. All'appartamento è annessa una cantina al piano SS e un locale sottotetto non abitabile al piano soprastante l'unità immobiliare de qua. L'immobile, di 5 piani oltre il seminterrato e il sottotetto, è situato in via C.Rossi a Genova Sestri Ponente, in quello che è considerato il centro storico della delegazione, a pochi passi dalla zona pedonale di via Sestri, dalla Stazione e da ogni genere di servizio (locali commerciali, scuole, farmacie, ecc) L'edificio, a blocco, popolare, probabilmente in struttura mista (c.a. e muratura), è databile intorno ai primi anni del 1900 ed è costituito da 5 piani fuori terra ed 1, interrato, in cui si trovano le cantine. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante. L'ingresso si presenta in buone condizioni, scala con gradini in marmo, corrimano in ferro e legno e presenza di ascensore. In totale ci sono 10 unità immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 602, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 71.110,00

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. tutto ciò tenuto conto la scrivente ha preso in considerazione i dati ufficiali di: - valori OMI aggiornati 1° semestre 2025 (min. € 840,00 max € 1250,00/mq) per immobili in condizioni normali - valori da Borsino Immobiliare.it (valore medio € 752,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia - considerando anche alcuni valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari

Tenuto conto che:

- il palazzo, esternamente in condizioni appena sufficienti, e internamente migliori, si trova in zona centralissima di di Sestri Ponente che permette di raggiungere anche a piedi l'area pedonale di via Sestri, la Stazione ferroviaria, le fermate di autobus e ogni altro servizio primario
- si tratta di un appartamento che ha una metratura appetibile, posto in un immobile che nelle parti comuni, seppur privo di spazi esterni, tuttavia è molto luminoso poiché posto ad un piano alto, con vista su 3 fronti:
- annesso all'appartamento c'è una cantina (raggiungibile anche con l'ascensore) e un locale sottotetto molto luminoso che potrebbero entrambi essere scorporati e venduti e/o affittati speratamente.

tenuto conto, d'altro canto, che

- internamente occorrono importanti lavori di normale manutenzione ordinaria e che occorre presentare una sanatoria per lavori eseguiti senza titolo edilizio
- occorre anche presentare un aggiornamento catastale sia per la planimetria che per la visura dove è riportato erroneamente il piano T mentre trattasi di piano 5°

Considerando infine il fatto che da qualche tempo, a sentire il polso degli operatori, il mercato immobiliare a Sestri P ha subito un contraccolpo dovuto, oltre alla particolare congiuntura economica attuale che contrae ancora i prezzi, anche alla presenza di molti lavoratori stranieri impiegati in Fincantieri con limitate possibilità economiche tutto ciò sopra considerato porta la scrivente a ritenere congruo un valore di stima più basso del minimo previsto dall'Ag.delle Entrate, pari ad € 650,00/mq(all.11)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 6 - Appartamento Genova (GE) - via C.Rossi, civ. 1/B, interno 9, piano 5 | 109,40 mq | 650,00 €/mq | € 71.110,00 | 100,00% | € 71.110,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 71.110,00 |

Valore di stima: € 71.110,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------|--------|------|
| assenza vizi ed evizione | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 67.554,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 25/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Astarita Silvia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/3, interno 3, piano 1
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 3 al 1 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi. Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli. Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3
Destinazione urbanistica: PTCP : TU - Tessuto Urbano PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015, Non ci sono vincoli paesaggistici, né geomorfologici, né idraulici L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

Prezzo base d'asta: € 57.534,38

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/7, interno 7, piano 2
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 7 al 2 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi. Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli. Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante. L'allegato 7, doc fotografica, meglio illustra la situazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3
Destinazione urbanistica: PTCP : TU - tessuto urbano PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015, Non ci sono vincoli paesaggistici, né geomorfologici, né idraulici L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

Prezzo base d'asta: € 65.205,63

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/11, interno 11, piano 3
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 11 al 3 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto

popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3

Destinazione urbanistica: PTCP : TU - Tessuto urbano PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015, Non ci sono vincoli paesaggistici, nè geomorfologici, né idraulici L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

Prezzo base d'asta: € 67.687,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale C.Canepa, civ. 10 int 7, interno 7, piano 4
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in viale C.Canepa civ. 10 int. 7 al 4 piano, in un palazzo di 4 piano e 8 appartamenti. L'immobile è situato in viale Carlo Canepa, al civ. 10 int. 7, a Genova Sestri Ponente, strada principale che dal centro della delegazione sale verso l'Ospedale Micone e collega anche con Borzoli. Il viale, negli anni passati, è sempre stato considerato come una zona di pregio da parte dei Sestresi proprio per la presenza di edifici di buona fattura e perché posto lievemente soprastante a centro ma, tuttavia, raggiungibile senza problemi. Sestri ponente è una delegazione molto popolosa, con un centro (via Sestri, Piazza Verdi, Piazza Oriani) ricco di negozi e locali, oltre ad asili, scuole primarie e secondarie e alcune scuole superiori (succursale liceo scientifico di Voltri, scuola tecnica Bergese). La viabilità pubblica è assicurata da una buona rete di autobus e dalla presenza della stazione ferroviaria, situata a poche centinaia di metri dalla piazza Oriani. L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, circa alla metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture; Il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box. Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista, muratura e c.a., è costituito da 3 piani, oltre al P.T che è in parte sottomesso alla sede stradale di viale Canepa. Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud su una via privata con cancello a chiusura, si presenta con un portone in legno in condizioni manutentive sufficienti, per accedere al quale occorre scendere 4 gradini. La scala ha gradini in marmo, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, con gradini in marmo ma corrimano totalmente in legno. Non c'è ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 154, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3

Destinazione urbanistica: PTCP : PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015, Non ci sono vincoli paesaggistici, nè geomorfologici, né idraulici L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

Prezzo base d'asta: € 96.757,50

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - viale C. Canepa, civ. 10 piano T, piano T
Trattasi di un locale cantina situato a Genova Sestri Ponente, in viale C.Canepa civ. 10 int. al piano T. L'immobile è situato in viale Carlo Canepa, al civ. 10 P.T, a Genova Sestri Ponente, strada principale che dal centro sale verso l'ospedale e collega anche con Borzoli. Il viale è da sempre considerato come una zona di pregio da parte dei Sestresi proprio per la presenza di edifici di buona fattura e perché posto lievemente soprastante a centro ma, tuttavia, raggiungibile senza problemi. Sestri ponente è una

delegazione molto popolosa, con un centro (via Sestri, Piazza Verdi, Piazza Oriani) ricco di negozi e locali, oltre ad asili, scuole primarie e secondarie e alcuni scuole superiori (succursale liceo scientifico di Voltri, scuola tecnica Bergese). La viabilità pubblica è assicurata da una buona rete di autobus e dalla presenza della stazione ferroviaria a poche centinaia di metri dalla piazza Oriani. Infine da considerare anche la presenza dell'Ospedale Micone, situato a pochi metri dall'immobile de quo. L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, oltre la prima metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture; è però molto vicina alla Piazza Oriani, centro della delegazione e ricco di servizi di ogni genere, anche se nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar Il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box. Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista, muratura e c.a., è costituito da 3 piani, oltre al P.T che è in parte sottomesso alla sede stradale di viale Canepa e, pertanto, gli appartamenti int. 1 e 2 risultano essere seminterrati, per quanto attiene ai fronti nord ed est. Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud, su di un via sprovata con cancello a chiusura, si presenta con un portone in legno in condizioni sufficienti, per accedere al quale ci sono 4 gradini a scendere. La scala ha gradini, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, che è in legno. Non c'è ascensore. Le unità abitative sono 8. La cantina è posta al piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3

Destinazione urbanistica: PTCP : TU (tessuto urbano) PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015, Non ci sono vincoli paesaggistici, nè geomorfologici, né idraulici L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

Prezzo base d'asta: € 1.900,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via C.Rossi, civ. 1/B , interno 9, piano 5
Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via C.Rossi civ. 1/b int. 9 al 5 piano.Come si vedrà, la visura catastale, sicuramente per mero errore materiale, la riporta situata a Piano Terra. All'appartamento è annessa una cantina al piano SS e un locale sottotetto non abitabile al piano soprastante l'unità immobiliare de qua. L'immobile, di 5 piani oltre il seminterrato e il sottotetto, è situato in via C.Rossi a Genova Sestri Ponente, in quello che è considerato il centro storico della delegazione, a pochi passi dalla zona pedonale di via Sestri, dalla Stazione e da ogni genere di servizio (locali commerciali, scuole, farmacie, ecc) L'edificio, a blocco, popolare, probabilmente in struttura mista(c.a. e muratura), è databile intorno ai primi anni del 1900 ed è costituito da 5 piani fuori terra ed 1, interrato, in cui si trovano le cantine Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante. L'ingresso si presenta in buone condizioni, scala con gradini in marmo, corrimano in ferro e legno e presenza di ascensore. In totale ci sono 10 unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 602, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A4

Destinazione urbanistica: PTCP : PUC vigente del Comune di Genova AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015, Non ci sono vincoli paesaggistici, né geomorfologici, né idraulici L'all. 6 riporta gli stralci cartografici

Prezzo base d'asta: € 67.554,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.534,38

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/3, interno 3, piano 1 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 90,25 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo l'appartamento, risultava in mediocre stato conservativo e bisognoso di una buona manutenzione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 3 al 1 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi. Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli. Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.205,63

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/7, interno 7, piano 2 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 90,25 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo l'appartamento, risultava in discreto stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 7 al 2 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi. Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli. Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante. L'allegato 7, doc fotografica, meglio illustra la situazione. | | |

| | |
|---|---|
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.687,50

| Bene N° 3 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - via D.Oliva, civ. 40/11, interno 11, piano 3 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 90,25 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava in più che discreto stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via D.Oliva civ. 40 int. 11 al 3 piano di uno stabile di 5 piani oltre al P.T. L'immobile è situato in via D.Oliva civ. 40 a Genova Sestri Ponente, strada a doppio senso di marcia che si trova a ridosso dell'Ospedale. L'edificio è posto in una zona pianeggiante, piuttosto tranquilla poiché residenziale e non vicinissima al centro del quartiere molto popoloso di Sestri P., sebbene questo sia raggiungibile in 3 minuti con auto e/o scooter, in 5 min con mezzi pubblici e 15 minuti a piedi Alle spalle del caseggiato, verso nord, parte la zona collinare di Sestri e verso est è visibile il nuovo intervento degli Erzelli Nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar ma per i servizi primari occorre spostarsi verso il centro di Sestri. Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.757,50

| Bene N° 4 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - Viale C.Canepa, civ. 10 int 7, interno 7, piano 4 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 154, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 101,85 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava in buono stato conservativo | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in viale C.Canepa civ. 10 int. 7 al 4 piano, in un palazzo di 4 piano e 8 appartamenti. L'immobile è situato in viale Carlo Canepa, al civ. 10 int. 7, a Genova Sestri Ponente, strada principale che dal centro della delegazione sale verso l'Ospedale Micone e collega anche con Borzoli. Il viale, negli anni passati, è sempre stato considerato come una zona di pregio da parte dei Sestresi proprio per la presenza di edifici di buona fattura e perché posto lievemente soprastante a centro ma, tuttavia, raggiungibile senza problemi. Sestri ponente è una delegazione molto popolosa, con un centro (via Sestri, Piazza Verdi, Piazza Oriani) ricco di negozi e locali, oltre ad asili, scuole primarie e secondarie e alcuni scuole superiori (succursale liceo scientifico di Voltri, scuola tecnica Bergese). La viabilità pubblica è assicurata da una buona rete di autobus e dalla presenza della stazione | | |

| | |
|---|--|
| | ferroviaria, situata a poche centinaia di metri dalla piazza Oriani. L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, circa alla metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture; Il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box. Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista, muratura e c.a., è costituito da 3 piani, oltre al P.T che è in parte sottomesso alla sede stradale di viale Canepa. Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud su una via privata con cancello a chiusura, si presenta con un portone in legno in condizioni manutentive sufficienti, per accedere al quale occorre scendere 4 gradini. La scala ha gradini in marmo, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, con gradini in marmo ma corrimano totalmente in legno. Non c'è ascensore. |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.900,00

| Bene N° 5 - Cantina | | | |
|---|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - viale C. Canepa, civ. 10 piano T, piano T | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 908, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 4,50 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo la cantina si presentava ingombra di oggetti vari di proprietà della proprietaria/esecutata, a quanto riferito personalmente, e bisognoso di una profonda manutenzione. | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di un locale cantina situato a Genova Sestri Ponente, in viale C.Canepa civ. 10 int. al piano T. L'immobile è situato in viale Carlo Canepa, al civ. 10 P.T, a Genova Sestri Ponente, strada principale che dal centro sale verso l'ospedale e collega anche con Borzoli. Il viale è da sempre considerato come una zona di pregio da parte dei Sestresi proprio per la presenza di edifici di buona fattura e perchè posto lievemente soprastante a centro ma, tuttavia, raggiungibile senza problemi. Sestri ponente è una delegazione molto popolosa, con un centro (via Sestri, Piazza Verdi, Piazza Oriani) ricco di negozi e locali, oltre ad asili, scuole primarie e secondarie e alcuni scuole superiori (succursale liceo scientifico di Voltri, scuola tecnica Bergese). La viabilità pubblica è assicurata da una buona rete di autobus e dalla presenza della stazione ferroviaria a poche centinaia di metri dalla piazza Oriani. Infine da considerare anche la presenza dell'Ospedale Micone, situato a pochi metri dall'immobile de quo. L'edificio, a blocco, databile tra la fine del 1800 e i primi del 1900 è posto a sx salendo, oltre la prima metà del viale. La zona è piuttosto tranquilla poiché residenziale, ancorché il viale sia piuttosto trafficato a tutte le ore del giorno e della notte proprio per la sua peculiarità di asse principale verso le alture; è però molto vicina alla Piazza Oriani, centro della delegazione e ricco di servizi di ogni genere, anche se nei pressi dell'edificio ci sono alcuni locali commerciali e bar Il parcheggio libero sul viale non è ammesso per cui si renderebbe necessario trovare un posto auto o box. Il palazzo, tipico di quegli anni, in struttura mista, muratura e c.a., è costituito da 3 piani, oltre al P.T che è in parte sottomesso alla sede stradale di viale Canepa e, pertanto, gli appartamenti int. 1 e 2 risultano essere seminterrati, per quanto attiene ai fronti nord ed est. Il portone di ingresso, posto non sul viale principale ma sul prospetto sud, su di un via sprovata con cancello a chiusura, si presenta con un portone in legno in condizioni sufficienti, per accedere al quale ci sono 4 gradini a scendere. La scala ha gradini, corrimano in ferro e legno per tutti i piani eccetto per arrivare alla copertura, piana, praticabile, che è in legno. Non c'è ascensore. Le unità abitative sono 8. La cantina è posta al piano T</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.554,50

| Bene N° 6 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - via C.Rossi, civ. 1/B , interno 9, piano 5 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 602, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A4 | Superficie | 109,40 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava, seppur disabitato, in stato conservativo sufficiente. La soffitta, pur avendo una finestra in pvc di recente fattura, è comunque in stato manutentivo ai limiti della sufficienza La cantina è in pessimo stato manutentivo, ancorché disponga di apertura che affaccia sul marciapiede che ne consente una aerazione costante. (all. 7.7.) | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità residenziale situata a Genova Sestri Ponente, in via C.Rossi civ. 1/b int. 9 al 5 piano.Come si vedrà, la visura catastale, sicuramente per mero errore materiale, la riporta situata a Piano Terra. All'appartamento è annessa una cantina al piano SS e un locale sottotetto non abitabile al piano soprastante l'unità immobiliare de qua. L'immobile, di 5 piani oltre il seminterrato e il sottotetto, è situato in via C.Rossi a Genova Sestri Ponente, in quello che è considerato il centro storico della delegazione, a pochi passi dalla zona pedonale di via Sestri, dalla Stazione e da ogni genere di servizio (locali commerciali, scuole, farmacie, ecc) L'edificio, a blocco, popolare, probabilmente in struttura mista(c.a. e muratura), è databile intorno ai primi anni del 1900 ed è costituito da 5 piani fuori terra ed 1, interrato, in cui si trovano le cantine Il parcheggio in strada è possibile anche se certamente negli orari festivi e serali non sarà facile trovare stalli liberi, data la densità abitativa importante. L'ingresso si presenta in buone condizioni, scala con gradini in marmo, corrimano in ferro e legno e presenza di ascensore. In totale ci sono 10 unità immobiliari. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |