
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gavagnin Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2021 del R.G.E.
promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	12
Titolarità.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	12
Confini.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	12

Pubblicazione o riproduzione



Consistenza.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	16
Patti.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B.....	18



 Pubblicazione

 ripubblicazione o ripro



Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	22
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 100B	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 283/2021 del R.G.E.....	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.200,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 73.572,00	31

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



INCARICO

All'udienza del 26/09/2022, il sottoscritto Ing. Gavagnin Marco, con studio in Piazza Borgo Pila, 40/39 - 16129 - Genova (GE), email marco@studiogavagnin.com, PEC marco.gavagnin@ingpec.eu, Tel. 010 3020527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna.

L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione interamente residenziale, fatta eccezione per il bene in questione, utilizzato come cantina/magazzino.

L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli.

Il bene in questione, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come magazzini e locali di deposito (categoria C/2) in realtà è un locale sottotetto di 100 mq con altezza variabile trattandosi di sottotetto con falda inclinata. Vi si accede tramite una botola situata in fondo al corridoio dell'appartamento al primo piano (di altra proprietà), salendo la rampa di scale situata nella facciata nord-ovest dell'edificio.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha una struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio.

L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione residenziale, fatta eccezione per il sottotetto, utilizzato come cantina/magazzino.

L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli.

Publicazione
Pubblicazione o ripro

Il bene in questione, situato al piano terra e censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come abitazione di tipo economico (categoria A/3) è un appartamento di 127 mq con altezza interna 3,45 m.
Vi si accede tramite un portone d'ingresso situato nella facciata nord-est dell'edificio.
L'appartamento ha una consistenza di 5 vani, ed è composto da cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, cantina e un ampio soggiorno.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata avviata nel 1976 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha una struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio.

Il locale, è costituito da 2 box di dimensioni in pianta 12,80 m x 4,50 m.

Il box in questione è distante pochi metri dall'edificio oggetto di stima (e questo lo rende difficilmente fruibile) e insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli.

Il bene, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) (categoria C/6) è un box di 42 mq con altezza media 2,20 m.
Vi si accede passando prima per il cancello d'ingresso, poi per una delle due saracinesche situate sul prospetto ovest del box.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 -** Magazzino ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



CONFINI

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano e confina a nord-est con distacco con giardino di proprietà, a sud-est con distacco con giardino e box di proprietà, a nord-ovest con distacco e altra unità immobiliare di civico diverso, a sud-ovest con giardino di proprietà e sotto con un'altra unità immobiliare dello stesso civico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	80,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	1,04 m.	2
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

La superficie "convenzionale" considerata dal portale Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature. Tuttavia, nella stima comparativa, si considerano, in base alle tabelle OMI, definiti, invece, sulla superficie lorda. Pertanto, per uniformità di calcolo, è opportuno considerare la superficie catastale / commerciale come definita nell' Allegato C del DPR 138/98.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2011 al 22/09/2021		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 161, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cms. 100 Rendita € 100,46

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 75 Particella 161 Subalterno 5 viene costituito quale unità afferente edificata in sopraelevazione in base alla nota di unità afferenti edificate in sopraelevazione del 26/09/2011 protocollo n°ge0350613 in atti dal 26/09/2011 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n°3318.1/2011).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	161	5		C2	1	100mq	80 mq	100,46 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito domestica	Reddito agrario	Graffato	
75	161										

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la completezza della documentazione e non risulta incongruenza tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

PATTI

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Non risultano in essere contratti di locazione o altri vincoli di alcun tipo.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'unico bene comune è l'area esterna in buone condizioni di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Per accedere al magazzino è necessario passare attraverso l'appartamento situato al piano primo (non oggetto di pignoramento) censito al NCEU foglio 75 particella 161 subalterno 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta una struttura portante presumibilmente in cemento armato, con tramezze in laterizio non intonacate. Vi si accede tramite una botola.

La copertura è a falde in legno, con tegole in cotto.

I serramenti esterni sono in metallo con vetro doppio, senza elementi oscuranti; il magazzino è privo di finiture interne.

L'impianto elettrico è funzionante, ma non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità, che quindi è da ritenersi assente.

Il magazzino è esposto rispettivamente:

a nord, si affaccia sul cortile di proprietà;

a sud, si affaccia sul giardino;

a est, si affaccia sul box;

a ovest, è libero da ostacoli.

L'altezza interna del magazzino è variabile, trattandosi di sottotetto con falda inclinata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Contr.
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

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.

L'immobile risulta agibile ma non risulta citato nel certificato di abitabilità dello stabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

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

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

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

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

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

-
-

**ASTE
GIUDIZIARIE**



**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**



CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e confina a nord-est con distacco con giardino di proprietà, a sud-est con distacco con giardino e box di proprietà, a nord-ovest con distacco e altra unità immobiliare di civico diverso, a sud-ovest con giardino di proprietà e sopra con un'altra unità immobiliare dello stesso civico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e confina a est con distacco con giardino di proprietà, a sud con distacco con giardino, a nord con il cortile e a ovest con distacco.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (catastale)	98,93 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,00 mq		

La superficie "convenzionale" considerata dal portale Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature. Tuttavia, nella stima comparativa, si considerano anche i valori delle tabelle OMI, definiti, invece, sulla superficie lorda. Pertanto, per uniformità di calcolo, si ritiene più opportuno considerare la superficie catastale / commerciale come definita nell' Allegato C del DPR 138/98.

Si precisa che per la consistenza dell'immobile si è considerato l'appartamento con destinazione d'uso "abitazione" come da Catasto, anche se in Comune risulta come "negozio".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	42,00 mq	57,60 mq	1,00	57,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				57,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Superficie convenzionale complessiva:	57,60 mq	
---------------------------------------	----------	--

La superficie "convenzionale" considerata dal portale Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature. Tuttavia, nella stima comparativa, si considerano anche i valori delle tabelle OMI, definiti, invece, sulla superficie lorda. Pertanto, per uniformità di calcolo, si ritiene più opportuno considerare la superficie catastale / commerciale come definita nell' Allegato C del DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1992		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 86 Piano Terra
Dal 24/09/1992 al 13/07/2000		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 86 Superficie catastale 86 mq Piano Terra
Dal 13/07/2000 al 18/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 86 Superficie catastale 86 mq Rendita € 1.199,21 Piano Terra
Dal 18/11/2004 al 11/07/2011		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 161, Sub. 1 Categoria C1 C13, Cons. 96 Superficie catastale 86 mq Rendita € 1.199,21 Piano Terra
Dal 11/07/2011 al 26/01/2023		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 161, Sub. 4 Categoria A3, Cons. 5 vari Superficie catastale 127 mq Rendita € 258,23 Piano Terra

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1992 al 24/09/1992		Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 256, Sub. 3 Categoria C6 C12, Cons. 12

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la completezza della documentazione e non risulta incongruenza tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la completezza della documentazione e non risulta incongruenza tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Non risultano in essere contratti di locazione o altri vincoli di alcun tipo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Non risultano in essere contratti di locazione o altri vincoli di alcun tipo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

L'unico bene comune è l'area esterna in buone condizioni di conservazione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



18/11/2004				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2004 al 11/07/2011				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2011				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genov.
 Reg. ger - Reg. part.
 Importo:
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale
 Spese:
 Rogante

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Genov.
 Reg. gen - Reg. part.
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura



Publicazione
ripubblicazione o ripro



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genov.
Reg. gen. - Reg. part.
Importo:
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale.
Rogante:
Dat
N° repertorio:
N° raccolta:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova i.
Reg. gen. - Reg. part.
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALBREVENNA (GE) - VIA DI TERNANO 1008

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.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VALBREVENNA (GE) - LOCALITÀ TERNANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è deciso di procedere alla divisione in due lotti in quanto il sottotetto è accessibile solo attraversando l'unità immobiliare al piano primo di altra proprietà e tentare di vendere i beni un unico lotto potrebbe compromettere la vendita dei beni del lotto 2.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione interamente residenziale, fatta eccezione per il bene in questione, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come magazzini e locali di deposito (categoria C/2) in realtà è un locale sottotetto di 100 mq con altezza variabile trattandosi di sottotetto con falda inclinata. Vi si accede tramite una botola situata in fondo al corridoio dell'appartamento al primo piano (di altra proprietà), salendo la rampa di scale situata nella facciata nord-ovest dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 161 Valore di stima del bene: € 24.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltreché raggiungibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e 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 e rapporti di mercato e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia i pregi che i difetti nel quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il prezzo di stima del bene pignorato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



all'immobile oggetto della stima.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate, per i magazzini della zona di Valbrevenna località Ternano, riporta i seguenti valori: minimo €/mq 240, massimo €/mq 335,00, calcolati sulla superficie lorda. In considerazione del punto in cui sorge il caseggiato (distante dal centro, difficilmente raggiungibile con i mezzi pubblici), delle buone condizioni manutentive e della consistenza dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ritiene che il valore a metro quadro dell'unità immobiliare possa attestarsi ad un valore prossimo al minimo tra quelli proposti dall'OMI, per abitazioni di tipo economico e pertanto pari a €/mq 240,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008	100,00 mq	240,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
Valore di stima:					€ 24.000,00

Valore di stima: € 24.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (accesso attraverso altra abitazione)	30,00	%
Altro (altezza interna ridotta e variabile)	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1008

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha una struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione residenziale, fatta eccezione per il sottotetto, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, situato al piano terra e censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come abitazione di tipo economico [categoria A/3] è un appartamento di 127 mq con altezza interna 3,45 m. Vi si accede tramite un portone d'ingresso situato nella facciata nord-est dell'edificio. L'appartamento ha una consistenza di 5 vani, ed è composto da cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, sala e un ampio soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 4, Categoria A3Valore di stima del bene: € 54.610,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltreché raggiungibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e 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 e 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 all'immobile oggetto della stima.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate, per negozi della zona di Valbrevenna località Ternano, riporta i seguenti valori: minimo €/mq 380,00, massimo €/mq 730,00, calcolati sulla superficie lorda. In considerazione del punto in cui sorge il caseggiato (distante dal centro, difficilmente raggiungibile con i mezzi pubblici), delle buone condizioni manutentive e della consistenza dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ritiene che il valore a metro quadro dell'unità immobiliare possa attestarsi ad un valore prossimo al minimo tra quelli proposti dall'OMI, per abitazioni di tipo economico e pertanto pari a €/mq 430,00.

• **Bene N° 3 - Garage ubicato a Valbrevenna (GE) - Località Ternano**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata avviata nel 1976 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha una struttura composta da solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio. Il locale, è costituito da 2 box di dimensioni in pianta 12,80 m x 4,50 m. Il box in questione è distante pochi metri dall'edificio oggetto di stima (e questo lo rende difficilmente fruibile) e insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) (categoria C/6) è un box di 42 mq con altezza media 2,20 m. Vi si accede passando prima per il cancello d'ingresso, poi per una delle due saracinesche situate sul prospetto ovest del box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 75, Part. 161, Sub. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 27.072,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltreché raggiungibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e 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 e 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 all'immobile oggetto della stima.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate, per gli immobili accatastati come stalle, scuderie, rimesse e autorimesse della zona di Valbrevenna località Ternano, riporta i seguenti valori: minimo €/mq 470,00, massimo €/mq 700,00, calcolati sulla superficie lorda. Tenuto conto di diversi punti, lo scrivente ritiene che il valore a metro quadro dell'unità immobiliare possa attestarsi ad un valore prossimo al minimo tra quelli proposti dall'OMI, per abitazioni di tipo economico e pertanto pari a €/mq 470,00.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- ✓ Visure e schede catastali - 03 - Visura catastale storica del sottotetto oggetto di perizia (Aggiornamento al 12/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 04 - Visura catastale storica del box oggetto di perizia (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 05 - Visura ipotecaria appartamento/negozio (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 06 - Visura ipotecaria sottotetto (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - 07 - Visura ipotecaria box (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - 08 - Planimetria catastale appartamento (subalterno 4) (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - 09 - Planimetria catastale negozio (subalterno 4, ex sub. 1) (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - 10 - Planimetria catastale sottotetto (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - 11 - Planimetria catastale box (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ Altri allegati - 12 - Valori O.M.I Residenziale
- ✓ Altri allegati - 13 - Valori O.M.I Commerciale
- ✓ Altri allegati - 14 - Planimetria appartamento
- ✓ Altri allegati - 15 - Attestato di Prestazione Energetica n°4494 (Aggiornamento al 02/02/2023)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 16 - Certificato di abitabilità
- ✓ Altri allegati - 17 - Licenza di costruire box
- ✓ Tavola del progetto - 18 - Progetto casa
- ✓ Tavola del progetto - 19 - Progetto box
- ✓ Altri allegati - 20 - Atto notarile Dott. Francesco Bonini
- ✓ Foto - 21 - Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



luco) (categoria C/6) è un box di 42 mq con altezza media 2,20 m. Vi si accede passando prima per il cancello d'ingresso, poi per una delle due saracinesche situate sul prospetto ovest del box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 161, Sub. 3, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2009), l'edificio si trova in Zona già agricolo - produttiva di presidio (D.M. 1444/68 -E-) ambiti di riqualificazione. L'immobile non è soggetto né a vincolo monumentale, né a vincolo paesistico.

Prezzo base d'asta: € 73.572,00

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 283/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.200,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1088		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 75, Part. 161, Sub. 5, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 75, Part. 161	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione interamente residenziale, fatta eccezione per il bene in questione, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come magazzini e locali di deposito (categoria C/2) in realtà è un locale sottotetto di 100 mq con altezza variabile trattandosi di sottotetto con falda inclinata. Vi si accede tramite una botola situata in fondo al corridoio dell'appartamento al primo piano (di altra proprietà), salendo la rampa di scale situata nella facciata nord-ovest dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.572,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Valbrevenna (GE) - Via di Ternano 1088		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 75, Part. 161, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	127,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, al momento del sopralluogo, risultava in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata completata nel 1967 nella frazione di Ternano, in Valbrevenna; ha una struttura composta da solaio latero-cementizio e tamponamenti in laterizio. L'edificio, costituito da 2 piani più un sottotetto, ha destinazione residenziale, fatta eccezione per il sottotetto, utilizzato come cantina/magazzino. L'edificio insiste in una zona con una scarsa presenza di servizi e non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Nell'area antistante l'accesso al fabbricato, chiusa da cancello, è possibile accedere con veicoli. Il bene in questione, situato al piano terra e censito a Nuovo Catasto Edilizio Urbano come abitazione di tipo economico (categoria A/3) è un appartamento di 127 mq con altezza interna 3,45 m. Vi si accede tramite un portone d'ingresso situato alla sinistra dell'ed. dell'edificio. L'appartamento ha una consistenza di 5 vani, ed è composto da cucina, bagno, sala matrimoniale, camera singola, cantina e un ampio soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



