
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	21

Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 5	33
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37

Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 6.....	40
Descrizione	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità	41
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 7.....	47
Descrizione	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali	49
Precisazioni.....	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 8.....	54
Descrizione	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità	55
Confini	56

Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali	56
Precisazioni.....	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	59
Regolarità edilizia	59
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Stima / Formazione lotti.....	61
Lotto 1	61
Lotto 2	63
Lotto 3	66
Lotto 4	69
Lotto 5	72
Lotto 6	75
Lotto 7	78
Lotto 8	81
Riepilogo bando d'asta.....	86
Lotto 1	86
Lotto 2	86
Lotto 3	87
Lotto 4	87
Lotto 5	88
Lotto 6	89
Lotto 7	89
Lotto 8	90
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2021 del R.G.E.	92
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00	92
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.500,00	92
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 97.000,00	93
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	93
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00	94
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00	94
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 18.400,00	95
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00	95

INCARICO

All'udienza del 20/04/2021, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 11, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 16, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - VIA CANALE 44, interno 9, piano 3°
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 20, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 01, piano S2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 05, piano S1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 12, piano S2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 17, piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 11, piano TERRA

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il posto macchina facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un'area condominiale dedicata composta da 18 posti auto scoperti con la relativa area comune di manovra.

Tale area è stata realizzata nel 2007.

Via Bado Giannotto è una stretta strada a senso unico che perpendicolare a Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) porta fino a Via Piacenza.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12.

A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari.

Via Bado Giannotto è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126..

DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il posto macchina scoperto oggetto di perizia è inserito all'interno di un'area condominiale dedicata a parcheggi scoperti.

A tale area si accede tramite un'area di manovra dove è posizionato il cancello carraio.

Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni.

Tale complesso ed in generale i posti macchina in esso contenuti sono in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Nord-Est : distacco
Sud-Est : mappale1292
Sud-Ovest : area di manovra
Nord-Ovest: subalterno 10



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,13 mq	11,13 mq	1,00	11,13 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2007 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1180, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 71,58 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1180	11		C6	2	11	11 mq	71,58 €	TERRA	

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 richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova, la visura camerale della società **** Omissis ****, essa risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova dal 10/06/2019.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2006 al 10/12/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santoro Guido	26/10/2006	34222	7731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	28/10/2006	12193	8581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 14/03/2008
Reg. gen. 2647 - Reg. part. 328
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 290.000,00
Spese: € 290.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 35490
N° raccolta: 8759

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 09/06/2021
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 5018
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come Ambito di Riqualificazione del Quartiere di RI (ARI-Q-RI).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 72, Entella, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

pratica edilizia n°2006/574 – Prot. N.2006/46247

Dall'analisi fatta presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Chiavari si è acquisita la pratica edilizia di riferimento che è la n°2006/574 – Prot. N.2006/46247 per la realizzazione di 18 posti auto scoperti.

Tale pratica, rispetto alla situazione attuale che è stata oggetto di specifico rilievo, è risultata conforme, il posto auto scoperto è regolare.

Per la tipologia dell'immobile (categoria catastale C/6) non è prevista l'associazione della certificazione energetica APE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,08



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 16, piano TERRA

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il posto macchina facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un'area condominiale dedicata composta da 18 posti auto scoperti con la relativa area comune di manovra.

Tale area è stata realizzata nel 2007.

Via Bado Giannotto è una stretta strada a senso unico che perpendicolare a Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) porta fino a Via Piacenza.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12.

A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari.

Via Bado Giannotto è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126..

DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il posto macchina scoperto oggetto di perizia è inserito all'interno di un'area condominiale dedicata a parcheggi scoperti.

A tale area si accede tramite un'area di manovra dove è posizionato il cancello carraio.

Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni.

Tale complesso ed in generale i posti macchina in esso contenuti sono in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Nord-Est : subalterno 14
Sud-Est : mappale 1292
Sud-Ovest : via Bado Gianotto
Nord-Ovest: subalterno 15



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,47 mq	11,47 mq	1,00	11,47 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2007 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1180, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 71,58 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1180	16		C6	2	11		71,58 €	TERRA	

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 richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova, la visura camerale della società **** Omissis ****, essa risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova dal 10/06/2019



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2006 al 10/12/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santoro Guido	26/10/2006	34222	7731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	28/10/2006	12193	8581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 14/03/2008
Reg. gen. 2647 - Reg. part. 328
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 290.000,00
Spese: € 290.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 35490
N° raccolta: 8759

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 09/06/2021
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 5018
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come Ambito di Riqualificazione del Quartiere di RI (ARI-Q-RI).
L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 72, Entella, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

pratica edilizia n°2006/574 – Prot. N.2006/46247

Dall'analisi fatta presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Chiavari si è acquisita la pratica edilizia di riferimento che è la n°2006/574 – Prot. N.2006/46247 per la realizzazione di 18 posti auto scoperti. Tale pratica, rispetto alla situazione attuale che è stata oggetto di specifico rilievo, è risultata conforme, il posto auto scoperto è regolare.

Per la tipologia dell'immobile (categoria catastale C/6) non è prevista l'associazione della certificazione energetica APE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,68



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - VIA CANALE 44, interno 9, piano 3°

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al 3° piano di una palazzina di un complesso residenziale degli anni '70.

Via G. Canale (ex Via al Mercato) si trova nella zona nord di Chiavari, a ponente dell'area del cimitero e a sud della linea dell'autostrada A12.

L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale ed ascensore di servizio che porta ai vari piani collegata all'androne di ingresso il cui portone sul distacco di Via Canale.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 4,2 km di distanza, verso nord, si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12.

A circa 1,9 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Piazza Rossetti è ben servita dalle linee degli autobus AMT: Linea 31 e 607.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via G. Canale è stata realizzata successivamente progetto originario prot. n°3779 del 1969 e successiva variante per la costruzione di due edifici residenziali gemelli.

L'edificio, di sette piani fuori terra, è di tipo civile e a destinazione residenziale.

L'edificio nel suo complesso esternamente ed internamente nelle parti comuni è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

Su Via G. Canale la possibilità di parcheggio è buona.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 44, interno 9 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione fronte mare del piano 3° dell'edificio.

L'appartamento è di consistenza catastale di 4 vani.

L'appartamento da affaccio a sud-sud/ovest verso una zona aperta.

È composto da un corridoio di disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina ed una camera da letto con un balcone comune, un bagno e un ripostiglio.

I bagni e le cucine hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in marmo (tranne i bagni e la cucina che sono in piastrelle ceramiche).

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro smerigliato per l'illuminazione naturale del corridoio.

È presente l'impianto di riscaldamento condominiale.

Gli infissi esterni sono in serramenti in legno vetro singolo

Esternamente vi sono le persiane in pvc (colore marroni).

All'ultimo piano sottotetto è presente una cantina (solana) interno 9 pertinenziale all'appartamento.

Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento

Nord-Est: vano scala

Sud-Est: appartamento n.12

Sud-Ovest: distacco

Nord-Ovest: appartamento n. 10

Cantina

Nord-Est: distacco

Sud-Est: cantina n.7

Sud-Ovest: corridoio condominiale

Nord-Ovest: cantina n.5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	62,93 mq	1,00	62,93 mq	3,00 m	3°
Balcone scoperto	1,65 mq	1,65 mq	0,25	0,41 mq	0,00 m	3°
Cantina	4,79 mq	5,62 mq	0,20	1,12 mq	2,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				64,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1984 al 18/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 576, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Piano 3°
Dal 18/02/1984 al 23/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 576, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Piano 3°
Dal 23/06/1984 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 279, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 599,09 Piano 3°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	279	21		A3	4	4	66 mq	599,09 €	3°	

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 richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di CHIAVARI:
il certificato di residenza,
il certificato di stato,
il certificato di famiglia.

La sig.ra **** Omissis **** risulta:

- residente nel comune di Chiavari in Via Canale civ.44, int.9,
- essere vedova del sig. **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupata dall'esecutata,

**** Omissis ****

nata ad Albareto (PR)

il 28/05/1927

c.f.**** Omissis ****

residente a CHIAVARI,

Via Canale 44/9

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1984 al 10/12/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	23/07/1984	4821	4353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 14/03/2008
Reg. gen. 2647 - Reg. part. 328
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 290.000,00
Spese: € 290.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 35490
N° raccolta: 8759
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 14/07/2010
Reg. gen. 6620 - Reg. part. 1083
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 140.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/06/2010
N° repertorio: 37336
N° raccolta: 10129

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 18/03/2021
Reg. gen. 2724 - Reg. part. 2111
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 09/06/2021
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 5018
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come Ambito di Riqualificazione del Quartiere di RI (ARI-Q-RI).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 72, Entella, Area ID-MO-A (Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A) del P.T.C.P.



REGOLARITÀ EDILIZIA

la pratica edilizia n°3779 del 1969



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'analisi fatta presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Chiavari si è acquisita la pratica edilizia di riferimento che è la n°3779 del 1969 e successiva variante per la costruzione di due edifici residenziali gemelli.

Tale pratica, rispetto alla situazione attuale che è stata oggetto di specifico rilievo, è risultata conforme a quanto rilevato (sono presenti delle piccole difformità ma solo grafiche e di poco conto): l'appartamento è quindi REGOLARE sia a livello urbanistico che catastale.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Arch. **** Omissis **** come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2021/0063948 del 03/12/2021 (in validità fino al 03/12/2031) con Codice identificativo 07202138315

L'appartamento risulta essere in Classe Energetica "F"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 20, piano S1

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage.

Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12.

A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604.

DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale.

L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati.

Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni.

Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Nord-Est: box n.21
Sud-est: area di manovra
Sud-Ovest: area di manovra
Nord-Ovest: distacco



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	10,63 mq	12,19 mq	1,00	12,19 mq	2,43 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1984 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Piano S1
Dal 03/10/2001 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Piano S1
Dal 09/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 101,23 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	523	43	1	C6	6	14	14 mq	101,23 €	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova, la visura camerale della società **** Omissis ****, essa risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova dal 10/06/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Petraroli Raffaella	09/06/2004	7836	2438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	15/06/2004	28313	17193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 23/09/2004
Reg. gen. 45195 - Reg. part. 10803
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 85.000,00
Interessi: € 85.000,00
Percentuale interessi: 3,395 %
Rogante: Givri Paolo
Data: 17/09/2004
N° repertorio: 1464
N° raccolta: 160
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 19/03/2008
Reg. gen. 9021 - Reg. part. 1952
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 290.000,00
Spese: € 290.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 35490
N° raccolta: 8759

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**
Trascritto a GENOVA il 15/06/2004
Reg. gen. 28314 - Reg. part. 17194
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 30/09/2014
Reg. gen. 22274 - Reg. part. 17439
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 25/06/2021

Reg. gen. 23566 - Reg. part. 18076

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente



NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova – Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Dall'analisi fatta presso Archivio progetti, Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Genova risulta il progetto del condominio di Via Berghini 29 nella sua parte volumetrica residenziale che non è oggetto di procedura ma nulla risulta della parte degli spazi seminterrati adibiti a garage.

La mancanza di una pratica edilizia dedicata alla trasformazione dell'area seminterrata del condominio di Via Berghini 29 (come anche dichiarato da parte dell'Amministratore e del condominio il Dott. **** Omissis ****) fa sì che tutti garage, sia quelli oggetto di esecuzione ma anche tutti i restanti garage, siano IRREGOLARI.

Per le difformità, visto che è evidente che sono originali della costruzione del condominio garage, servirebbe una sanatoria generale da parte del condominio che, se non approvata dall'assemblea, risulta attualmente impossibile. Questo implica che tale regolarizzazione condominiale condiziona la regolarizzazione dell'unità di garage oggetto di esecuzione: per questo motivo è necessaria una regolarizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 48 della LR 16/2008 "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967". Per essere certi del comma da applicare è indispensabile approfondire la ricerca catastale in quanto il corretto o non corretto accatastamento delle opere in difformità, al momento della realizzazione delle stesse decreta l'uso del comma 1 o del comma 2 del citato art. 48 e di conseguenza l'applicazione o non applicazione della sanzione

di € 516,00. Per questo motivo è quantificabile solo una parte dei costi plausibili ovvero quella degli onorari professionali: -pratica per regolarizzazione amministrativa (art.48): € 1.300,00 Il costo totale di regolarizzazione, dunque, non sarà certamente meno di € 1.300,00 ai quali aggiungere tariffe istruttorie, bolli e sanzioni. Per regolarizzare le difformità interne agli spazi condominiali è necessario presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per manutenzione straordinaria con opere completamente realizzate. Questa prevede i seguenti oneri: -diritti di segreteria comunali: € 32,80 -sanzione per opere completamente realizzate: € 1.000,00 -versamento per presentazione variazione catastale DOCFA: € 50,00 per un totale di € 1.082,80. Per quanto concerne gli oneri professionali per il tecnico abilitato che redigerà la pratica, si considera una media di € 1.200,00. Il costo totale di regolarizzazione, dunque, si attesta intorno ad € 2.282,80 + € 1.300,00 = € 3.580,00

Per la tipologia dell'immobile (categoria catastale C/6) non è prevista l'associazione della certificazione energetica APE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 954,46



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 01, piano S2



DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage.

Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12.

A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604.

DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale.

L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati.

Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni.

Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Nord-Est: box n.2
Sud-est: area di manovra
Sud-Ovest: distacco
Nord-Ovest: terrapieno



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,62 mq	17,95 mq	1,00	17,95 mq	2,72 m	S2
Totale superficie convenzionale:				17,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1984 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 12 mq Piano S2
Dal 03/10/2001 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 12 mq Piano S2
Dal 09/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 12 mq Rendita € 101,23 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	523	58	1	C6	6	14	12 mq	101,23 €	S2	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova, la visura camerale della società **** Omissis ****, essa risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova dal 10/06/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Petraroli Raffaella	09/06/2004	7836	2438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	15/06/2004	28313	17193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 23/09/2004
Reg. gen. 45195 - Reg. part. 10803
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Interessi: € 85.000,00
Percentuale interessi: 3,395 %
Rogante: Givri Paolo
Data: 17/09/2004
N° repertorio: 1464
N° raccolta: 160
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 19/03/2008
Reg. gen. 9021 - Reg. part. 1952
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 290.000,00
Spese: € 290.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 35490
N° raccolta: 8759

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**
Trascritto a GENOVA il 15/06/2004
Reg. gen. 28314 - Reg. part. 17194
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 30/09/2014
Reg. gen. 22274 - Reg. part. 17439
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 25/06/2021
Reg. gen. 23566 - Reg. part. 18076

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



NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Dall'analisi fatta presso Archivio progetti, Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Genova risulta il progetto del condominio di Via Berghini 29 nella sua parte volumetrica residenziale che non è oggetto di procedura ma nulla risulta della parte degli spazi seminterrati adibiti a garage.

La mancanza di una pratica edilizia dedicata alla trasformazione dell'area seminterrata del condominio di Via Berghini 29 (come anche dichiarato da parte dell'Amministratore e del condominio il Dott. **** Omissis ****) fa sì che tutti garage, sia quelli oggetto di esecuzione ma anche tutti i restanti garage, siano IRREGOLARI.

Per le difformità, visto che è evidente che sono originali della costruzione del condominio garage, servirebbe una sanatoria generale da parte del condominio che, se non approvata dall'assemblea, risulta attualmente impossibile. Questo implica che tale regolarizzazione condominiale condiziona la regolarizzazione dell'unità di garage oggetto di esecuzione: per questo motivo è necessaria una regolarizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 48 della LR 16/2008 "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967". Per essere certi del comma da applicare è indispensabile approfondire la ricerca catastale in quanto il corretto o non corretto accatastamento delle opere in difformità, al momento della realizzazione delle stesse decreta l'uso del comma 1 o del comma 2 del citato art. 48 e di conseguenza l'applicazione o non applicazione della sanzione di € 516,00. Per questo motivo è quantificabile solo una parte dei costi plausibili ovvero quella degli onorari professionali: -pratica per regolarizzazione amministrativa (art.48): € 1.300,00 Il costo totale di regolarizzazione, dunque, non sarà certamente meno di € 1.300,00 ai quali aggiungere tariffe istruttorie, bolli e sanzioni. Per regolarizzare le difformità interne agli spazi condominiali è necessario presentare una CILA

(Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per manutenzione straordinaria con opere completamente realizzate. Questa prevede i seguenti oneri: -diritti di segreteria comunali: € 32,80 -sanzione per opere completamente realizzate: € 1.000,00 -versamento per presentazione variazione catastale DOCFA: € 50,00 per un totale di € 1.082,80. Per quanto concerne gli oneri professionali per il tecnico abilitato che redigerà la pratica, si considera una media di € 1.200,00. Il costo totale di regolarizzazione, dunque, si attesta intorno ad € 2.282,80 + € 1.300,00 = € 3.580,00

Per la tipologia dell'immobile (categoria catastale C/6) non è prevista l'associazione della certificazione energetica APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 824,33



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 05, piano S1

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage.

Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12.

A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604.

DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale.

L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati.

Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni.

Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Nord-Est: terrapieno
Sud-est: area di manovra
Sud-Ovest: box n.6
Nord-Ovest: terrapieno



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,49 mq	17,61 mq	1,00	17,61 mq	2,69 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1984 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 62, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 18 mq Piano S1
Dal 03/10/2001 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 62, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 18 mq Piano S1
Dal 09/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 62, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 18 mq Rendita € 115,69 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	523	62	1	C6	6	16	18 mq	115,69 €	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova, la visura camerale della società **** Omissis ****, essa risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova dal 10/06/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Petraroli Raffaella	09/06/2004	7836	2438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	15/06/2004	28313	17193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 23/09/2004
Reg. gen. 45195 - Reg. part. 10803
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Interessi: € 85.000,00
Percentuale interessi: 3,395 %
Rogante: Givri Paolo
Data: 17/09/2004
N° repertorio: 1464
N° raccolta: 160
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 19/03/2008
Reg. gen. 9021 - Reg. part. 1952
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 290.000,00
Spese: € 290.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 35490
N° raccolta: 8759

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**
Trascritto a GENOVA il 15/06/2004
Reg. gen. 28314 - Reg. part. 17194
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 30/09/2014
Reg. gen. 22274 - Reg. part. 17439
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 25/06/2021
Reg. gen. 23566 - Reg. part. 18076

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



NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Dall'analisi fatta presso Archivio progetti, Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Genova risulta il progetto del condominio di Via Berghini 29 nella sua parte volumetrica residenziale che non è oggetto di procedura ma nulla risulta della parte degli spazi seminterrati adibiti a garage.

La mancanza di una pratica edilizia dedicata alla trasformazione dell'area seminterrata del condominio di Via Berghini 29 (come anche dichiarato da parte dell'Amministratore e del condominio il Dott. **** Omissis ****) fa sì che tutti garage, sia quelli oggetto di esecuzione ma anche tutti i restanti garage, siano IRREGOLARI.

Per le difformità, visto che è evidente che sono originali della costruzione del condominio garage, servirebbe una sanatoria generale da parte del condominio che, se non approvata dall'assemblea, risulta attualmente impossibile. Questo implica che tale regolarizzazione condominiale condiziona la regolarizzazione dell'unità di garage oggetto di esecuzione: per questo motivo è necessaria una regolarizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 48 della LR 16/2008 "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967". Per essere certi del comma da applicare è indispensabile approfondire la ricerca catastale in quanto il corretto o non corretto accatastamento delle opere in difformità, al momento della realizzazione delle stesse decreta l'uso del comma 1 o del comma 2 del citato art. 48 e di conseguenza l'applicazione o non applicazione della sanzione di € 516,00. Per questo motivo è quantificabile solo una parte dei costi plausibili ovvero quella degli onorari professionali: -pratica per regolarizzazione amministrativa (art.48): € 1.300,00 Il costo totale di regolarizzazione, dunque, non sarà certamente meno di € 1.300,00 ai quali aggiungere tariffe istruttorie, bolli e sanzioni. Per regolarizzare le difformità interne agli spazi condominiali è necessario presentare una CILA

(Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per manutenzione straordinaria con opere completamente realizzate. Questa prevede i seguenti oneri: -diritti di segreteria comunali: € 32,80 -sanzione per opere completamente realizzate: € 1.000,00 -versamento per presentazione variazione catastale DOCFA: € 50,00 per un totale di € 1.082,80. Per quanto concerne gli oneri professionali per il tecnico abilitato che redigerà la pratica, si considera una media di € 1.200,00. Il costo totale di regolarizzazione, dunque, si attesta intorno ad € 2.282,80 + € 1.300,00 = € 3.580,00

Per la tipologia dell'immobile (categoria catastale C/6) non è prevista l'associazione della certificazione energetica APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 695,80



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 12, piano S2



DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage.

Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12.

A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604.

DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale.

L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati.

Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni.

Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Nord-Est: area di manovra
Sud-est: area di manovra
Sud-Ovest: distacco
Nord-Ovest: box n.11



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,67 mq	19,57 mq	1,00	19,57 mq	2,65 m	S2
Totale superficie convenzionale:				19,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1984 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 76, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Piano S2
Dal 03/10/2001 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 76, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Piano S2
Dal 09/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 76, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 95,75 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	523	76	1	C6	6	18	18 mq	95,75 €	S2	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova, la visura camerale della società **** Omissis ****, essa risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova dal 10/06/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Petraroli Raffaella	09/06/2004	7836	2438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	15/06/2004	28313	17193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 23/09/2004
Reg. gen. 45195 - Reg. part. 10803
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Interessi: € 85.000,00
Percentuale interessi: 3,395 %
Rogante: Givri Paolo
Data: 17/09/2004
N° repertorio: 1464
N° raccolta: 160
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 19/03/2008
Reg. gen. 9021 - Reg. part. 1952
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 290.000,00
Spese: € 290.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 35490
N° raccolta: 8759



Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**
Trascritto a GENOVA il 15/06/2004
Reg. gen. 28314 - Reg. part. 17194
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 30/09/2014
Reg. gen. 22274 - Reg. part. 17439
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 25/06/2021
Reg. gen. 23566 - Reg. part. 18076



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



NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Dall'analisi fatta presso Archivio progetti, Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Genova risulta il progetto del condominio di Via Berghini 29 nella sua parte volumetrica residenziale che non è oggetto di procedura ma nulla risulta della parte degli spazi seminterrati adibiti a garage.

La mancanza di una pratica edilizia dedicata alla trasformazione dell'area seminterrata del condominio di Via Berghini 29 (come anche dichiarato da parte dell'Amministratore e del condominio il Dott. **** Omissis ****) fa sì che tutti garage, sia quelli oggetto di esecuzione ma anche tutti i restanti garage, siano IRREGOLARI.

Per le difformità, visto che è evidente che sono originali della costruzione del condominio garage, servirebbe una sanatoria generale da parte del condominio che, se non approvata dall'assemblea, risulta attualmente impossibile. Questo implica che tale regolarizzazione condominiale condiziona la regolarizzazione dell'unità di garage oggetto di esecuzione: per questo motivo è necessaria una regolarizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 48 della LR 16/2008 "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967". Per essere certi del comma da applicare è indispensabile approfondire la ricerca catastale in quanto il corretto o non corretto accatastamento delle opere in difformità, al momento della realizzazione delle stesse decreta l'uso del comma 1 o del comma 2 del citato art. 48 e di conseguenza l'applicazione o non applicazione della sanzione di € 516,00. Per questo motivo è quantificabile solo una parte dei costi plausibili ovvero quella degli onorari professionali: -pratica per regolarizzazione amministrativa (art.48): € 1.300,00 Il costo totale di regolarizzazione, dunque, non sarà certamente meno di € 1.300,00 ai quali aggiungere tariffe istruttorie, bolli e sanzioni. Per regolarizzare le difformità interne agli spazi condominiali è necessario presentare una CILA

(Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per manutenzione straordinaria con opere completamente realizzate. Questa prevede i seguenti oneri: -diritti di segreteria comunali: € 32,80 -sanzione per opere completamente realizzate: € 1.000,00 -versamento per presentazione variazione catastale DOCFA: € 50,00 per un totale di € 1.082,80. Per quanto concerne gli oneri professionali per il tecnico abilitato che redigerà la pratica, si considera una media di € 1.200,00. Il costo totale di regolarizzazione, dunque, si attesta intorno ad € 2.282,80 + € 1.300,00 = € 3.580,00

Per la tipologia dell'immobile (categoria catastale C/6) non è prevista l'associazione della certificazione energetica APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 907,34



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 17, piano S2

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage.

Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12.

A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604.

DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale.

L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati.

Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni.

Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Nord-Est: vano tecnico
Sud-est: terrapieno
Sud-Ovest: box n.16
Nord-Ovest: area di manovra



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,08 mq	15,95 mq	1,00	15,95 mq	2,65 m	S2
Totale superficie convenzionale:				15,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1984 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 82, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 16 mq Piano S2
Dal 03/10/2001 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 82, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 16 mq Piano S2
Dal 09/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 523, Sub. 82, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 16 mq Rendita € 232,41 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	523	82	1	C6	6	15	16 mq	232,41 €	S2	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova, la visura camerale della società **** Omissis ****, essa risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova dal 10/06/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2004 al 10/12/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Petraroli Raffaella	09/06/2004	7836	2438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	15/06/2004	28313	17193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 23/09/2004
Reg. gen. 45195 - Reg. part. 10803
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Interessi: € 85.000,00
Percentuale interessi: 3,395 %
Rogante: Givri Paolo
Data: 17/09/2004
N° repertorio: 1464
N° raccolta: 160
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 19/03/2008
Reg. gen. 9021 - Reg. part. 1952
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 290.000,00
Spese: € 290.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Santoro Guido
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 35490
N° raccolta: 8759



Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**
Trascritto a GENOVA il 15/06/2004
Reg. gen. 28314 - Reg. part. 17194
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 30/09/2014
Reg. gen. 22274 - Reg. part. 17439
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 25/06/2021
Reg. gen. 23566 - Reg. part. 18076



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



NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Dall'analisi fatta presso Archivio progetti, Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Genova risulta il progetto del condominio di Via Berghini 29 nella sua parte volumetrica residenziale che non è oggetto di procedura ma nulla risulta della parte degli spazi seminterrati adibiti a garage.

La mancanza di una pratica edilizia dedicata alla trasformazione dell'area seminterrata del condominio di Via Berghini 29 (come anche dichiarato da parte dell'Amministratore e del condominio il Dott. **** Omissis ****) fa sì che tutti garage, sia quelli oggetto di esecuzione ma anche tutti i restanti garage, siano IRREGOLARI.

Per le difformità, visto che è evidente che sono originali della costruzione del condominio garage, servirebbe una sanatoria generale da parte del condominio che, se non approvata dall'assemblea, risulta attualmente impossibile. Questo implica che tale regolarizzazione condominiale condiziona la regolarizzazione dell'unità di garage oggetto di esecuzione: per questo motivo è necessaria una regolarizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 48 della LR 16/2008 "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967". Per essere certi del comma da applicare è indispensabile approfondire la ricerca catastale in quanto il corretto o non corretto accatastamento delle opere in difformità, al momento della realizzazione delle stesse decreta l'uso del comma 1 o del comma 2 del citato art. 48 e di conseguenza l'applicazione o non applicazione della sanzione di € 516,00. Per questo motivo è quantificabile solo una parte dei costi plausibili ovvero quella degli onorari professionali: -pratica per regolarizzazione amministrativa (art.48): € 1.300,00 Il costo totale di regolarizzazione, dunque, non sarà certamente meno di € 1.300,00 ai quali aggiungere tariffe istruttorie, bolli e sanzioni. Per regolarizzare le difformità interne agli spazi condominiali è necessario presentare una CILA

(Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per manutenzione straordinaria con opere completamente realizzate. Questa prevede i seguenti oneri: -diritti di segreteria comunali: € 32,80 -sanzione per opere completamente realizzate: € 1.000,00 -versamento per presentazione variazione catastale DOCFA: € 50,00 per un totale di € 1.082,80. Per quanto concerne gli oneri professionali per il tecnico abilitato che redigerà la pratica, si considera una media di € 1.200,00. Il costo totale di regolarizzazione, dunque, si attesta intorno ad € 2.282,80 + € 1.300,00 = € 3.580,00

Per la tipologia dell'immobile (categoria catastale C/6) non è prevista l'associazione della certificazione energetica APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 947,65



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 11, piano TERRA
DESCRIZIONE GENERALE Il posto macchina facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un'area condominiale dedicata composta da 18 posti auto scoperti con la relativa area comune di manovra. Tale area è stata realizzata nel 2007. Via Bado Giannotto è una stretta strada a senso unico che perpendicolare a Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) porta fino a Via Piacenza. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. Via Bado Giannotto è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126.. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Il posto macchina scoperto oggetto di perizia è inserito all'interno di un'area condominiale dedicata a parcheggi scoperti. A tale area si accede tramite un'area di manovra dove è posizionato il cancello carraio. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso ed in generale i posti macchina in esso contenuti sono in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1180, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.127,59
Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)
superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene 1. Posto auto scoperto
Regione: LIGURIA
Provincia: GENOVA
Comune: CHIAVARI
Indirizzo: Via Bado Gianotto
CAP: 16043

Dati Catastali: fg. 14 - m.1180 - sub.11- cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE



Descrizione: posto auto scoperto
Superficie lorda: 11,13
Percentuale: 100%
Superficie Commerciale: 11,13



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale - prima fascia collinare
Tipologia: posto auto scoperto
Stato Conservativo: Normale
Minimo 1.100,00 €
Medio 1.350,00 €
Massimo 1.600,00 €

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Zona: Semicentro
Tipologia: posto auto scoperto
Stato Conservativo: Normale
Valore unico: 9.600,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Prima fascia collinare
Tipologia: posto auto scoperto
Minimo 931,00 €
Medio 1.213,50 €
Massimo 1.496,00 €



Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+FIAIP+BIN)/3]$ Valore

Minimo 25.297,01 €
Medio 29.127,59 €
Massimo 32.958,16 €

Il valore ritenuto congruo è pari a:

29.127,59 € (ventinovemilacentoventisette/59 euro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO,	11,13 mq	261.703,00 €/mq	€ 29.127,59	100,00%	€ 29.127,59

interno 11, piano TERRA					
					Valore di stima: € 29.127,59



Valore di stima: € 29.127,59

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali	200,08	€
Riduzione del 10% per una migliore e più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 26.000,00

Il valore ritenuto congruo è pari a:

29.127,59 € (ventinovemilacentoventisette/59 euro)

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione: 200,08 €



Valore immobile 28.927,51 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile: 28.927,51 €

Riduzione 10%: 2.893 €

Valore ridotto: 26.034,75 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della **** Omissis **** è pari a:
€ 26.000,00 (ventiseimila/00 euro),
che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.



LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 16, piano TERRA
DESCRIZIONE GENERALE Il posto macchina facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un'area condominiale dedicata composta da 18 posti auto scoperti con la relativa area comune di manovra. Tale area è stata realizzata nel 2007. Via Bado Giannotto è una stretta strada a senso unico che perpendicolare a Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) porta fino a Via Piacenza. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. Via Bado Giannotto è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126..
DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Il posto macchina scoperto oggetto di perizia è inserito all'interno di un'area condominiale dedicata a parcheggi scoperti. A tale area si accede tramite un'area di manovra dove è posizionato il cancello carraio. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso ed in generale i posti macchina in esso contenuti sono in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1180, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.724,12
Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)
superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene 2. Posto auto scoperto

Regione: LIGURIA

Provincia: GENOVA

Comune: CHIAVARI

Indirizzo: Via Bado Gianotto

CAP: 16043

Dati Catastali: fg. 14 - m.1180 - sub.16- cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione: posto auto scoperto

superficie lorda: 11,47

Percentuale: 100%

Superficie Commerciale: 11,47

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALORI DI MERCATO RILEVATI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale - prima fascia collinare

Tipologia: posto auto scoperto

Stato Conservativo: Normale

Minimo 1.100,00 €

Medio 1.350,00 €

Massimo 1.600,00 €



Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Zona: Semicentro

Tipologia: posto auto scoperto

Stato Conservativo: Normale

Valore unico: 9.600,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Prima fascia collinare

Tipologia: posto auto scoperto

Minimo 931,00 €

Medio 1.213,50 €

Massimo 1.496,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+FIAIP+BIN)/3]$ Valore

Minimo 25.776,52 €

Medio 29.724,12 €

Massimo 33.671,71 €

Il valore ritenuto congruo è pari a:

29.724,12 € (ventinovemilasettecentoventiquattro/12 euro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 16, piano TERRA	11,47 mq	2.591,46 €/mq	€ 29.724,12	100,00%	€ 29.724,12
				Valore di stima:	€ 29.724,12



Valore di stima: € 29.724,12

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali	240,68	€
Riduzione del 10% per una migliore e più facile commerciabilità	10,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 26.500,00

Il valore ritenuto congruo è pari a:
29.724,12 € (ventinovemilasettecentoventiquattro/12 euro)

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione 240,68 €

Valore immobile 29.483,44 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile: 29.483,44 €
Riduzione 10% : 2.948 €
Valore ridotto : 26.535,09 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della LA CHIOCCIOLA SRL è pari a:
€ 26.500,00 (ventiseimilacinquecento/00 euro),
che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - VIA CANALE 44, interno 9, piano 3°
 L'immobile oggetto di stima è un appartamento al 3° piano di una palazzina di un complesso residenziale degli anni '70. Via G. Canale (ex Via al Mercato) si trova nella zona nord di Chiavari, a ponente dell'area del cimitero e a sud della linea dell'autostrada A12. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale ed ascensore di servizio che porta ai vari piani collegata all'androne di ingresso il cui portone sul distacco di Via Canale. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,2 km di distanza, verso nord, si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 1,9 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Piazza Rossetti è ben servita dalle linee degli autobus AMT: Linea 31 e 607.
DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina che si attesta su Via G. Canale è stata realizzata successivamente progetto originario prot. n°3779 del 1969 e successiva variante per la costruzione di

due edifici residenziali gemelli. L'edificio, di sette piani fuori terra, è di tipo civile e a destinazione residenziale. L'edificio nel suo complesso esternamente ed internamente nelle parti comuni è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Su Via G. Canale la possibilità di parcheggio è buona. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento al civico 44, interno 9 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione fronte mare del piano 3° dell'edificio. L'appartamento è di consistenza catastale di 4 vani. L'appartamento da affaccio a sud-sud/ovest verso una zona aperta. È composto da un corridoio di disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina ed una camera da letto con un balcone comune, un bagno e un ripostiglio. I bagni e le cucine hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in marmo (tranne i bagni e la cucina che sono in piastrelle ceramiche). Le porte interne sono in legno tamburato con vetro smerigliato per l'illuminazione naturale del corridoio. È presente l'impianto di riscaldamento condominiale. Gli infissi esterni sono in serramenti in legno vetro singolo Esternamente vi sono le persiane in pvc (colore marroni). All'ultimo piano sottotetto è presente una cantina (solana) interno 9 pertinenziale all'appartamento. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 279, Sub. 21, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 107.616,08

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)
superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene 3. Residenza

Regione: LIGURIA

Provincia: GENOVA

Comune: CHIAVARI

Indirizzo: VIA GIORGIO CANALE 44/9

CAP: 16043

Dati Catastali: fg.11- m.279 - sub.21 B54 - A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione: Appartamento

Superficie lorda: 62,93

Percentuale: 100%

Superficie Commerciale: 62,93

Descrizione: Balcone

Superficie lorda: 1,65

Percentuale: 25%

Superficie Commerciale: 0,41



Descrizione: Cantina
Superficie lorda: 5,62
Percentuale: 20%
Superficie Commerciale: 1,12

Superficie commerciale totale: 64,47



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale-Prima fascia collinare
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Stato Conservativo: Normale
Minimo : 1.600,00 €
Medio : 1.975,00 €
Massimo: 2.350,00 €

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Zona: Semicentrale
Stato Conservativo: Buono
Minimo : 1.050,00 €
Medio : 1.300,00 €
Massimo: 1.550,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Prima zona collinare
Tipologia: Abitazioni in stabili di 2° fascia
Minimo : 1.450,00 €
Medio : 1.733,00 €
Massimo: 2.016,00 €



Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+FIAIP+BIN)/3]$ Valore

Minimo	1.366,67 €
Medio	1.669,33 €
Massimo	1.972,00 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 1.366,67 €		64,4788.104,22 €
medio 1.669,33 €		64,47107.616,08 €
massimo 1.972,00 €		64,47127.127,94 €



Il valore ritenuto congruo è pari a:
107.616,08 € (centosettemilaseicentosedici/08 euro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Chiavari (GE) - VIA CANALE 44, interno 9, piano 3°	64,46 mq	166.933,00 €/mq	€ 107.616,08	100,00%	€ 107.616,08
				Valore di stima:	€ 107.616,08

Valore di stima: € 107.616,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del 10% per una migliore e più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 97.000,00

Il valore ritenuto congruo è pari a:

107.616,08 € (centosettemilaseicentosedici/08 euro)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile: 107.616,08 €

Riduzione 10%: 10.762 €

Valore ridotto: 96.854,47 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig.ra **** Omissis **** è pari a € 97.000,00 (novantasettemila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 20, piano S1
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a

garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.316,33

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene 4. Box

Regione: GENOVA

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Indirizzo: VIA BERGHINI civ.29 int.20

CAP: 16132

Dati Catastali: sez.GED - fg.45 - m.523 - sub.43 - C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione: Box

Superficie lorda: 12,19

Percentuale: 100%

Superficie Commerciale: 12,19

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica -Quezzi /Fereggiano

Tipologia: Box
 Stato Conservativo: Normale
 Minimo 1.350,00 €
 Medio 1.675,00 €
 Massimo 2.000,00 €



Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Zona: Marassi-Quezzi
 Tipologia: Box singolo
 Minimo 30.000,00 €
 Medio 35.000,00 €
 Massimo 40.000,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Quezzi-Fereggiano
 Tipologia: Box
 Minimo 942,78 €
 Medio 1.204,27 €
 Massimo 1.465,75 €

Valore medio di mercato unitario al mq [(OMI+FIAIP+BIN)/3] Valore

Minimo 19.316,33 €
 Medio 16.699,41 €
 Massimo 14.082,50 €

Il valore ritenuto congruo è pari a:
 19.316,33 € (dicianovemilatrecentosedici/33 euro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 20, piano S1	12,19 mq	1.584,60 €/mq	€ 19.316,33	100,00%	€ 19.316,33
				Valore di stima:	€ 19.316,33



Valore di stima: € 19.316,33

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Spese condominiali	954,46	€
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità	3550,00	€
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	50,00	€
Riduzione del 10% per una migliore e più facile commerciabilità	10,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Valore finale di stima: € 13.000,00

Il valore ritenuto congruo è pari a:
19.316,33 € (dicianovemilatrecentosedici/33 euro)

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione 954,46 €
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità 3.550,00 €
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità 50,00 €

Totale spese 4.554,46 €

Valore immobile 14.761,87 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile: 14.761,87 €
Riduzione 10%: 1.476,19 €
Valore ridotto: 13.285,68 €

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della **** Omissis **** è pari a
€ 13.000,00 (tredicimila/00 euro),
che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 01, piano S2
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzioni verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE

OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.718,47
Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)
superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene 4. Box

Regione: GENOVA

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Indirizzo: VIA BERGHINI civ.29 int.01

CAP: 16132

Dati Catastali: sez.GED - fg.45 - m.523 - sub.58 - C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione: Box

Superficie lorda: 17,95

Percentuale: 100%

Superficie Commerciale: 17,95

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica -Quezzi /Fereggiano

Tipologia: Box

Stato Conservativo: Normale

Minimo 1.350,00 €

Medio 1.675,00 €

Massimo 2.000,00 €

Zona: Marassi-Quezzi
 Tipologia: Box singolo
 Minimo 30.000,00 €
 Medio 35.000,00 €
 Massimo 40.000,00 €



Borsino Immobiliare

Zona: Quezzi-Fereggiano
 Tipologia: Box
 Minimo 942,78 €
 Medio 1.204,27 €
 Massimo 1.465,75 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+FIAIP+BIN)/3]$ Valore
 Minimo 23.718,47 €
 Medio 28.894,27 €
 Massimo 34.070,07 €

Il valore ritenuto congruo è pari a:
 23.718,47 € (ventitrtemilasettecentodiciotto/47 euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 01, piano S2	17,95 mq	1.321,36 €/mq	€ 23.718,47	100,00%	€ 23.718,47
				Valore di stima:	€ 23.718,47

Valore di stima: € 23.718,47

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali	824,33	€
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità	3550,00	€
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	50,00	€
Riduzione del 10% per una migliore e più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 17.000,00

Il valore ritenuto congruo è pari a:
23.718,47 € (ventitrtemilasettecentodiciotto/47 euro)



SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	824,33 €
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità	3.550,00 €
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	50,00 €
Totale spese	4.424,33 €
Valore immobile	19.294,14 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile: 19.294,14 €
Riduzione 10%: 1.929,00 €
Valore ridotto: 17.364,72 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della **** Omissis **** è pari a
€ 17.000,00 (diciassettemila/00 euro),
che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 05, piano S1
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 62, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.458,62

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene 4. Box

Regione: GENOVA

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Indirizzo: VIA BERGHINI civ.29 int.05

CAP: 16132

Dati Catastali: sez.GED - fg.45 - m.523 - sub.62 - C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione: Box

Superficie lorda: 17,61

Percentuale: 100%

Superficie Commerciale: 17,61

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica -Quezzi /Fereggiano

Tipologia: Box

Stato Conservativo: Normale

Minimo 1.350,00 €

Medio 1.675,00 €

Massimo 2.000,00 €

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Zona: Marassi-Quezzi

Tipologia: Box singolo

Minimo 30.000,00 €

Medio 35.000,00 €

Massimo 40.000,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Quezzi-Fereggiano

Tipologia: Box

Minimo 942,78 €

Medio 1.204,27 €

Massimo 1.465,75 €



Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+FIAIP+BIN)/3]$ Valore

Minimo 23.458,62 €

Medio 28.567,95 €

Massimo 33.677,29 €

Il valore ritenuto congruo è pari a:

23.458,62 € (ventitremilaquattrocentocinquantaotto/62 euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 05, piano S1	17,61 mq	1.332,11 €/mq	€ 23.458,62	100,00%	€ 23.458,62
				Valore di stima:	€ 23.458,62

Valore di stima: € 23.458,62

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali	695,80	€
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità	3550,00	€
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	50,00	€
Riduzione del 10% per una migliore e più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 17.000,00



Il valore ritenuto congruo è pari a:
23.458,62 € (ventitremilaquattrocentocinquantaotto/62 euro)

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	695,80 €
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità	3.550,00 €
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	50,00 €

Totale spese 4.295,80 €

Valore immobile 19.162,82 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile: 19.162,82 €

Riduzione 10%: 1.916,00 €

Valore ridotto: 17.246,54 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della **** Omissis **** è pari a
€ 17.000,00 (diciasettemila/00 euro),
che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 12, piano S2
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.956,57
Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto

di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)
superficie dell'immobile (mq);



"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene 4. Box
Regione: GENOVA
Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Indirizzo: VIA BERGHINI civ.29 int.12
CAP: 16132
Dati Catastali: sez.GED - fg.45 - m.523 - sub.76 - C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione: Box
Superficie lorda: 19,57
Percentuale: 100%
Superficie Commerciale: 19,57



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica -Quezzi /Fereggiano
Tipologia: Box
Stato Conservativo: Normale
Minimo 1.350,00 €
Medio 1.675,00 €
Massimo 2.000,00 €

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Zona: Marassi-Quezzi
Tipologia: Box singolo
Minimo 30.000,00 €
Medio 35.000,00 €
Massimo 40.000,00 €



Borsino Immobiliare
Zona: Quezzi-Fereggiano



Tipologia: Box
Minimo 942,78 €
Medio 1.204,27 €
Massimo 1.465,75 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+FIAIP+BIN)/3]$ Valore
Minimo 24.956,57 €
Medio 30.449,07 €
Massimo 35.941,58 €



Il valore ritenuto congruo è pari a:
24.956,57 € (ventiquattromilanovecentocinquantasei/57 euro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 12, piano S2	19,57 mq	1.275,25 €/mq	€ 24.956,57	100,00%	€ 24.956,57
				Valore di stima:	€ 24.956,57

Valore di stima: € 24.956,57



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali	907,34	€
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità	3550,00	€
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	50,00	€
Riduzione del 10% per una migliore e più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 18.400,00



Il valore ritenuto congruo è pari a:
24.956,57 € (ventiquattromilanovecentocinquantasei/57 euro)

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO



Spese di amministrazione 907,34 €
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità 3.550,00 €
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità 50,00 €

Totale spese 4.507,34 €

Valore immobile 20.449,23 €



Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile: 20.449,23 €

Riduzione 10%: 2.045 €

Valore ridotto: 18.404,31 €



Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della **** Omissis **** è pari a
€ 18.400,00 (diciottomilaquattrocento/00 euro),
che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 17, piano S2
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE
OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 82, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.189,95
Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)
superficie dell'immobile (mq);



"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene 4. Box

Regione: GENOVA

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Indirizzo: VIA BERGHINI civ.29 int.17

CAP: 16132

Dati Catastali: sez.GED - fg.45 - m.523 - sub.82 - C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione: Box

Superficie lorda: 15,95

Percentuale: 100%

Superficie Commerciale: 15,95

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica -Quezzi /Fereggiano

Tipologia: Box

Stato Conservativo: Normale

Minimo 1.350,00 €

Medio 1.675,00 €

Massimo 2.000,00 €

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Zona: Marassi-Quezzi

Tipologia: Box singolo

Minimo 30.000,00 €

Medio 35.000,00 €

Massimo 40.000,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Quezzi-Fereggiano

Tipologia: Box

Minimo 942,78 €

Medio 1.204,27 €

Massimo 1.465,75 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+FIAIP+BIN)/3]$ Valore

Minimo 22.189,95 €
 Medio 26.974,76 €
 Massimo 31.759,57 €

Il valore ritenuto congruo è pari a:
 22.189,95 € (ventiduemilacentottantanove/95 euro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 17, piano S2	15,95 mq	1.391,22 €/mq	€ 22.189,95	100,00%	€ 22.189,95
				Valore di stima:	€ 22.189,95

Valore di stima: € 22.189,95

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali	947,65	€
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità	3550,00	€
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	50,00	€
Riduzione del 10% per una migliore e più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 16.000,00

Il valore ritenuto congruo è pari a:
 22.189,95 € (ventiduemilacentottantanove/95 euro)

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione 947,65 €
 Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità 3.550,00 €
 Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità 50,00 €
 Totale spese 4.547,65 €



Valore immobile 17.642,30 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile: 17.642,30 €

Riduzione 10%: 1.764,00 €

Valore ridotto: 15.878,07 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della **** Omissis **** è pari a € 16.000,00 (sedicimila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

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 12/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO C STATO ATTUALE E CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO F ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO G PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO H APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO I OPERAZIONI PERITALI

- ✓ N° 10 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO L ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.92-2021 ALLEGATO M STIMA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 11, piano TERRA
DESCRIZIONE GENERALE Il posto macchina facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un'area condominiale dedicata composta da 18 posti auto scoperti con la relativa area comune di manovra. Tale area è stata realizzata nel 2007. Via Bado Giannotto è una stretta strada a senso unico che perpendicolare a Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) porta fino a Via Piacenza. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. Via Bado Giannotto è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126.. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Il posto macchina scoperto oggetto di perizia è inserito all'interno di un'area condominiale dedicata a parcheggi scoperti. A tale area si accede tramite un'area di manovra dove è posizionato il cancello carraio. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso ed in generale i posti macchina in esso contenuti sono in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1180, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come Ambito di Riqualificazione del Quartiere di RI (ARI-Q-RI). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 72, Entella, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 26.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 16, piano TERRA
DESCRIZIONE GENERALE Il posto macchina facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un'area condominiale dedicata composta da 18 posti auto scoperti con la relativa area comune di manovra. Tale area è stata realizzata nel 2007. Via Bado Giannotto è una stretta strada a senso unico che perpendicolare a Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) porta fino a Via Piacenza. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. Via Bado Giannotto è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126.. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Il posto macchina scoperto oggetto di perizia è inserito all'interno di un'area condominiale dedicata a parcheggi scoperti. A tale area si accede tramite un'area di manovra dove è posizionato il cancello carraio. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso ed in generale i posti macchina in esso contenuti sono in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1180, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come Ambito di Riqualificazione del Quartiere di RI (ARI-Q-RI). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 72, Entella, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 26.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - VIA CANALE 44, interno 9, piano 3°
L'immobile oggetto di stima è un appartamento al 3° piano di una palazzina di un complesso residenziale degli anni '70. Via G. Canale (ex Via al Mercato) si trova nella zona nord di Chiavari, a ponente dell'area del cimitero e a sud della linea dell'autostrada A12. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale ed ascensore di servizio che porta ai vari piani collegata all'androne di ingresso il cui portone sul distacco di Via Canale. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,2 km di distanza, verso nord, si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 1,9 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Piazza Rossetti è ben servita dalle linee degli autobus AMT: Linea 31 e 607.
DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina che si attesta su Via G. Canale è stata realizzata successivamente progetto originario prot. n°3779 del 1969 e successiva variante per la costruzione di due edifici residenziali gemelli. L'edificio, di sette piani fuori terra, è di tipo civile e a destinazione residenziale. L'edificio nel suo complesso esternamente ed internamente nelle parti comuni è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Su Via G. Canale la possibilità di parcheggio è buona. **DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA** L'appartamento al civico 44, interno 9 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione fronte mare del piano 3° dell'edificio. L'appartamento è di consistenza catastale di 4 vani. L'appartamento da affaccio a sud-sud/ovest verso una zona aperta. È composto da un corridoio di disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina ed una camera da letto con un balcone comune, un bagno e un ripostiglio. I bagni e le cucine hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in marmo (tranne i bagni e la cucina che sono in piastrelle ceramiche). Le porte interne sono in legno tamburato con vetro smerigliato per l'illuminazione naturale del corridoio. È presente l'impianto di riscaldamento condominiale. Gli infissi esterni sono in serramenti in legno vetro singolo Esternamente vi sono le persiane in pvc (colore marroni). All'ultimo piano sottotetto è presente una cantina (solana) interno 9 pertinenziale all'appartamento. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 279, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come Ambito di Riqualificazione del Quartiere di RI (ARI-Q-RI). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 72, Entella, Area ID-MO-A (Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 97.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 20, piano S1
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. **DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE**

OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 13.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 01, piano S2
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604.
DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE
OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e

cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 17.000,00



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 05, piano S1
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE
OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 62, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 17.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 12, piano S2
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE
OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via

Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 18.400,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 17, piano S2
DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604.
DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 82, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e

cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 16.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 11, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1180, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	11,13 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE Il posto macchina facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un'area condominiale dedicata composta da 18 posti auto scoperti con la relativa area comune di manovra. Tale area è stata realizzata nel 2007. Via Bado Giannotto è una stretta strada a senso unico che perpendicolare a Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) porta fino a Via Piacenza. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. Via Bado Giannotto è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126..</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Il posto macchina scoperto oggetto di perizia è inserito all'interno di un'area condominiale dedicata a parcheggi scoperti. A tale area si accede tramite un'area di manovra dove è posizionato il cancello carraio. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso ed in generale i posti macchina in esso contenuti sono in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.500,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - VIA BADO GIANOTTO, interno 16, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1180, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	11,47 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE Il posto macchina facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un'area condominiale dedicata composta da 18 posti auto scoperti con la relativa area comune di manovra. Tale area è stata realizzata nel 2007. Via Bado Giannotto è una stretta strada a senso unico che perpendicolare a Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) porta fino a Via Piacenza. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. Via Bado Giannotto è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126..</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Il posto macchina scoperto oggetto di perizia è inserito all'interno di un'area condominiale dedicata a parcheggi scoperti. A tale area si accede tramite un'area di manovra dove è posizionato il cancello carraio. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti</p>		

	comuni. Tale complesso ed in generale i posti macchina in esso contenuti sono in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - VIA CANALE 44, interno 9, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 279, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	64,46 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di stima è un appartamento al 3° piano di una palazzina di un complesso residenziale degli anni '70. Via G. Canale (ex Via al Mercato) si trova nella zona nord di Chiavari, a ponente dell'area del cimitero e a sud della linea dell'autostrada A12. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale ed ascensore di servizio che porta ai vari piani collegata all'androne di ingresso il cui portone sul distacco di Via Canale. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,2 km di distanza, verso nord, si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 1,9 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Piazza Rossetti è ben servita dalle linee degli autobus AMT: Linea 31 e 607. DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina che si attesta su Via G. Canale è stata realizzata successivamente progetto originario prot. n°3779 del 1969 e successiva variante per la costruzione di due edifici residenziali gemelli. L'edificio, di sette piani fuori terra, è di tipo civile e a destinazione residenziale. L'edificio nel suo complesso esternamente ed internamente nelle parti comuni è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Su Via G. Canale la possibilità di parcheggio è buona. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento al civico 44, interno 9 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione fronte mare del piano 3° dell'edificio. L'appartamento è di consistenza catastale di 4 vani. L'appartamento da affaccio a sud-sud/ovest verso una zona aperta. È composto da un corridoio di disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina ed una camera da letto con un balcone comune, un bagno e un ripostiglio. I bagni e le cucine hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in marmo (tranne i bagni e la cucina che sono in piastrelle ceramiche). Le porte interne sono in legno tamburato con vetro smerigliato per l'illuminazione naturale del corridoio. È presente l'impianto di riscaldamento condominiale. Gli infissi esterni sono in serramenti in legno vetro singolo Esternamente vi sono le persiane in pvc (colore marroni). All'ultimo piano sottotetto è presente una cantina (solana) interno 9 pertinenziale all'appartamento. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dall'esecutata, **** Omissis **** nata ad Albareto (PR) il 28/05/1927 c.f.**** Omissis **** residente a CHIAVARI, Via Canale 44/9		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	12,19 mq

	- Fg. 45, Part. 523, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6		
Descrizione:	DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzioni verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserto all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 01, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,95 mq
Descrizione:	DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzioni verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserto all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 05, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 62, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,61 mq
Descrizione:	DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.400,00

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 12, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	19,57 mq
Descrizione:	DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PASQUALE BERGHINI 29, interno 17, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 523, Sub. 82, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	15,95 mq
Descrizione:	DESCRIZIONE GENERALE Il garage facente parte del parco immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare si trova all'interno di un'area condominiale di Via Berghini, civico 29, dedicata a garage. Via Berghini è la naturale prosecuzione verso monte di Via Donghi che si dirama da Via G. Torti nel quartiere di San Fruttuoso. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 5,2 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada A12. A circa 3,7 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Berghini è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus AMT Linea 67 e 604. DESCRIZIONE FABBRICATO/IMMOBILE OGGETTO DI STIMA I garage oggetto di perizia è inserito all'interno dell'area condominiale di Via Berghini, civico 29 dedicata a garage su due livelli alla base di un edificio residenziale. L'accesso ai due livelli di garage è tramite una rampa carraia che collega i due piani seminterrati chiusi da cancelli carrai elettrificati. Nulla è da segnalare sull'insieme delle parti comuni. Tale complesso, ed in generale il garage in esso contenuti, è in condizioni di conservazione normale rispetto alla tipologia di riferimento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it