

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2023 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 1, 16156, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 2, 16156, interno 2, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 3, 16156, interno 3, piano 2.....	6
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 , 16156, piano T.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 4.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	30

Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Lotto 4	37
Riserve e particolarità da segnalare.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Lotto 4	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2023 del R.G.E.....	42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 191.226,50	42
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 278.878,50	42
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 261.292,00	43
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 70.673,00	43

INCARICO

In data 08/04/2026, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworldpec.it, Tel. 339 6354434, 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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 1, 16156, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 2, 16156, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 3, 16156, interno 3, piano 2
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 , 16156, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO CIV. 31 INT. 1, 16156, INTERNO 1, PIANO T

CONTESTO. I beni pignorati si trovano in un quartiere residenziale di pregio, immerso nel verde, urbanizzato all'inizio del '900 a bassa densità, con ville e villini di modeste dimensioni e ampi giardini. Le modifiche avvenute nel tempo non hanno stravolto l'immagine di insieme.

Il tessuto commerciale ed i servizi del Municipio di Pegli distano circa 750 m.

Viale Modugno non è servita da una linea di trasporto urbano ordinario.

I beni pignorati sono tre appartamenti, che occupano ciascuno un piano del medesimo fabbricato, oltre a un box al piano terreno con spazio di manovra antistante.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO – INT. 1. L'appartamento al piano terreno è contro terra sui lati sud e ovest; è composto da due ampi vani destinati a soggiorno e camera (rispettivamente circa 27,50 e 18,50 metri quadrati) oltre a cucina, bagno e ripostiglio. Tutti i vani hanno un lato contro terra.

La superficie netta è di circa 90 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 120,30.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO CIV. 31 INT. 2, 16156, INTERNO 2, PIANO 1

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO – INT. 2. L'appartamento al primo piano è parzialmente sotto la quota del terreno sui lati sud e ovest, dove le finestre sono alte rispetto al pavimento; è composto da un ampio soggiorno (circa 30 mq) affacciato su un grande terrazzo al piano (circa 32 mq), due camere (circa 15 e 21 mq), cucina abitabile, bagno, camera sud ovest.

La superficie netta è di circa 121,54 mq, e la superficie lorda commerciale complessiva è approssimativamente di mq 163.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO CIV. 31 INT. 3, 16156, INTERNO 3, PIANO 2

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO – INT. 3. L'appartamento al secondo piano è composto da un ampio soggiorno (circa 37,80 mq) affacciato a est e nord, due camere (circa 15 e 21 mq), cucina abitabile, bagno e antibagno/cabina armadi.

La superficie netta è di circa 121 mq, e la superficie lorda commerciale complessiva è approssimativamente di mq 154,50.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO CIV. 31 , 16156, PIANO T

BOX AL PIANO TERRENO E SPAZIO DI MANOVRA ANTISTANTE. Il box ha una superficie di pavimento utile per il parcheggio di circa 18,75 mq (la larghezza è di circa 4,44 m, di cui utile solo 4 m per la presenza, sulla sinistra, di un rilievo in muratura alto circa 42 cm.

Sul lato contro terra, dietro il posto auto, si trova un ripostiglio largo quanto il box e profondo m 1,25.

Sia il varco su viale Modugno sia il varco di accesso al box sono chiusi con ante in legno prive di dispositivo di apertura con comando remoto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 1, 16156, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario in data 19/06/2026 entro il termine assegnato dal G.E. nell'udienza del 26/05/2026.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti, nella suddetta certificazione notarile non risultano creditori iscritti in data antecedente al pignoramento.

Quanto sopra trova riscontro nella visura effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026, allegata con il n. 2.

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)

L'atto di provenienza a rogito Notaio Cesare Ghigliotti del 16/01/1975, rep. 113058, trascritto in Genova il 06/02/1975 con R.P. n. 1423, è allegato con il n. 3.

CONFINI

L'appartamento int. 1 confina a nord con l'autorimessa sub 5 e relativa area di manovra antistante, a est con i muri perimetrali su area condominiale, a sud e a ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
RESIDENZA	89,87 mq	120,30 mq	1	120,30 mq	2,70 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				120,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,30 mq		

La planimetria quotata dell'immobile e la tabella delle superfici ed esposizioni di ciascun vano sono allegati con il n. 6 insieme ai documenti relativi all'int.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali sono invariati dalla costituzione dell'immobile.

Non sono annotate variazioni; non è stato inserito di ufficio il calcolo della consistenza.

I dati della visura storica catastale corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
PEG	44	48	1	2	A3	5	4,5 VANI		534,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Nella mappa catastale attuale (allegata nei fascicoli di tutti e quattro i subalterni, nn. 6, 7, 8 e 9) non è rappresentato il sedime degli ampliamenti di cui al progetto del 1951 (box subalterno 5 e vano scala), perciò occorre un aggiornamento della mappa; si evidenzia che tali ampliamenti ricadono in tutto (box) o in parte (vano scala) nel terreno distinto dal mappale 737. Tale particella è intestata alla medesima Società esecutata,

non è stata pignorata ed è l'ultimo residuo dell'originario giardino, che nella parte a monte del fabbricato è impreziosito da un laghetto e decorazioni grottesche.

Per l'aggiornamento della mappa catastale, che comporta il rilievo strumentale riferito ai punti fiduciari, si stima un costo di € 1.800 comprensivo dei dritti e tributi catastali, da suddividersi in parti uguali fra le quattro unità immobiliari.

La planimetria catastale, presentata in data 08/08/1986, corrisponde allo stato attuale dei luoghi a meno dell'apertura nella tramezza fra corridoio e cucina.

La visura storica catastale e la planimetria sono allegate con il n. 6, insieme all'elaborato grafico in cui è indicata la difformità dalla planimetria catastale.

L'orientamento indicato nella planimetria catastale è ruotato di circa 90° in senso antiorario; quello corretto è indicato nel rilievo della sottoscritta, anch'esso allegato con il n. 6.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale si stima un costo complessivo di € 520,00 comprensivo di € 450,00 per onorario professionale e accessori, e di € 70,00 per diritti amministrativi per la presentazione della planimetria aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO. Il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione significativi. Gli intonaci delle facciate presentano problemi di distacco localizzati, di sfogliamento dello strato di finitura e di deterioramento della tinteggiatura.

Le strutture murarie portanti presentano alcune crepe, visibili in particolare al piano terreno sia a est che a sud (bagno), che non sembrano dare pregiudizio.

Nelle finite volte dell'ultimo piano ci sono tracce di umidità, che fanno presumere lesioni al tetto, così come nell'intradosso della copertura a terrazzo e al primo piano.

APPARTAMENTO INT. 1. Nel corridoio, le pareti su entrambi i lati sono consistentemente interessate da umidità di risalita, che ha deteriorato gli intonaci; il ripostiglio presenta ovunque sfogliature dello strato di rasatura e coloritura; nel soffitto del vano a nord c'è una consistente macchia di umidità.

La piastrellatura ed i sanitari del bagno sono stati rinnovati e sono in stato di conservazione decoroso. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

La documentazione fotografica è allegata al numero 6.

PARTI COMUNI

Sono comuni ai tre appartamenti lo spazio esterno antistante il prospetto est, dove si accede dal cancello pedonale, e il locale tecnico sotto la scala condominiale, dove si trovano i contatori dell'energia elettrica.

Come si è detto, il giardino al livello del secondo piano, distinto nella mappa del catasto con il numero di particella 737, non è stato pignorato. La mappa catastale è allegata con il numero 5.

Il piazzale cui si accede dall'ingresso carrabile, non è comune: è incluso nella planimetria catastale del box e segnato come spazio di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nella visura catastale compaiono due formalità a favore del Comune di Genova, contro la Società esecutata, riportate anche nella certificazione notarile, che colpiscono tutti i beni in esame.

La prima, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 09.07.2004 con R.P. n. 20674, è relativa alla convenzione edilizia stipulata in data 16.06.2024 con atto a rogito Notaio Luigi Castello rep. 36390, con cui sono disciplinati i tempi di realizzazione e consegna delle opere e oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione di un piano particolareggiato per la realizzazione di un insediamento residenziale in un'area adiacente alla particella pignorata, che in parte, in precedenza, ne costituiva il giardino.

Tra gli immobili elencati nella nota di trascrizione sono compresi tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

La seconda formalità, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 03.12.2004 con R.P. n. 35681, è relativa alla costituzione di servitù non aedificandi con all'atto Notaio Luigi Castello 30/11/2024 rep. 36955, su tutto il lotto non utilizzato per l'edificabilità.

Tra gli immobili elencati in questa nota è compresa al n.2 la particella catasto terreni n. 48 "ente urbano".

Le note di trascrizione acquisite dalla sottoscritta in data 15.07.2026 sono allegate insieme ad altre visure ipocatastali con il numero 2.

SERVITU'. Dall'esame della visura estratta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e dell'atto di provenienza, e da quanto rilevato nel sopralluogo, si evidenzia che l'accesso all'appartamento int. 1, al piano terreno, avviene tramite la parte di spazio esterno che è stato accorpato al subalterno 4 con variazione per ampliamento presentata in data 17/3/2026, con cui è stato costituito il subalterno 5. Questa variazione, che dall'esame del fascicolo non sembra sia stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, comporterebbe l'istituzione di una servitù di passo a favore dell'int.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO. Il fabbricato fu probabilmente edificato nel primo piano di lottizzazione della Società dei Villini, a partire dal 1906: la struttura è in muratura portante. Il tetto a falde ha struttura in legno e manto in abbadini di ardesia, cui sono sospese le finte volte in listelli intonacati; nella parte sottostante i solai sono in profilati in ferro e voltine in laterizio. La parte con copertura piana ha solai con travi a vista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con una zoccolatura a rinzafo.

Sui prospetti esistono diverse finestre che all'interno sono cieche.

IMPIANTI CONDOMINIALI. L'impianto di citofono non è funzionante.
L'impianto di riscaldamento è condominiale, e la caldaia è sita nel mappale 737, appartenente alla stessa proprietà, ma non pignorato. L'impianto è in disuso ai piani terreno e primo; il secondo piano è abitato, ma non si è potuto verificare la funzionalità. Lo scambio termico era affidato a termosifoni.

APPARTAMENTO int.1. Le finestre e le persiane sono relativamente recenti, in metallo, con cancello interposto; le porte interne in legno tamburato (quella della camera è priva del vetro, quella del ripostiglio non è incardinata).
I pavimenti sono in ceramica, presumibilmente risalenti agli anni '80 del secolo scorso.
L'impianto elettrico è obsoleto.
Nel ripostiglio e in cucina ci sono due boiler per il riscaldamento dell'acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile appariva in abbandono al momento del sopralluogo effettuato in data 8/5/2026, come confermato dalla signora **** Omissis **** presente in rappresentanza della parte esegutata. Si considera perciò libero ai fini della stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1975	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. CESARE GHIGLIOTTI	16/01/1975	113058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	06/02/1975		1423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto del Notaio C. Ghigliotti del 16/01/1975 i beni trasferiti dalla Società Agricola Pegliese - S.A.P. - di Giovanni Robiglio & C. - Società in nome collettivo alla Società Agricola Pegliese - S.A.P. - di Giovanni Robiglio &

C. - Società semplice comprendono i subalterni n. 1 - 2 - 3 - 4 del mappale 48 foglio 44, del Catasto Fabbricati, rispettivamente di categoria catastale A3 -A3 - A3 e C6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 15/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a GENOVA il 09/07/2004

Reg. gen. 40009 - Reg. part. 24776

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La convenzione riguarda, tra altri beni, i subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 48 del foglio 44; si ricorda che dalla soppressione del subalterno 4 è stato generato unicamente il subalterno 5 (la visura storica del subalterno 4 è allegata insieme agli altri documenti catastali con il n. 5).

- **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a GENOVA il 03/12/2004

Reg. gen. 57824 - Reg. part. 35681

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'atto unilaterale di obbligo edilizio è trascritto sulle particelle del catasto terreni e comprende la particella 48.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 19/06/2023

Reg. gen. 20806 - Reg. part. 16378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato ipotecario depositato in data 19/06/2026 e dalla visura presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026 (nell'allegato n. 2).

Le note di trascrizione delle formalità a favore del Comune di Genova, acquisite dalla sottoscritta sono allegate con il n. 2.

NORMATIVA URBANISTICA

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-VU (Ambito di conservazione del verde urbano strutturato) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico.

VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 18/10/1958 G.U. 268 pubblicata 07/11/1958: "Zona di Viale Modugno nel comune di Genova-Pegli che offre dei punti di vista dai quali si gode la visuale della riviera".

VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO.

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, che conserva i progetti successivi al 1942, sono disponibili il progetto di ampliamento n. 126/1951 (volume del corpo scala e dell'attuale box e terrazzo) e la pratica n. 7913/1986 per la regolarizzazione di opere interne, e presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, che raccoglie i progetti fino al 1942, non sono archiviati progetti relativi al civ. 31 di viale Modugno, perciò il box e il corpo scala hanno titolo edilizio e sono regolari, mentre la rimanente parte del fabbricato è regolare solo se edificata anteriormente all'obbligo di acquisire licenza edilizia istituito per i centri abitati con l'art. 31 della L.1150/1942.

L'edificazione in questa zona è avvenuta nell'ambito del Piano Particolareggiato presentato dalla Società dei Villini nel 1906. Il volume del fabbricato attualmente comprende un corpo a "L" con tetto a due falde che presenta dettagli in legno che richiamano lo chalet (intradosso dello sporto di gronda con travetti in legno a vista, sorretti da puntoni in legno, balconcino in legno, anch'esso sorretto con puntoni, con balausta in tavole sagomate) e un corpo con tetto piano, con un bovindo, leggermente più alto della gronda della falda adiacente; le cornici marcapiano sono continue intorno a tutto il perimetro del fabbricato.

Nello "stato attuale" rappresentato nel progetto del 1951 e, ancor prima, nella mappa di impianto del catasto terreni del 1948, il sedime del fabbricato corrisponde a quello odierno, a meno del box e del vano scala (la redazione delle mappe di impianto è stata disposta dalla L. 3682/ 1886 e le mappe sono state pubblicate dai vari Comuni man mano che i rilievi venivano completati, fra il 1886 e il 1956).

Non sono disponibili planimetrie catastali antecedenti a quelle del 1986, e dalle ricerche sul materiale iconografico presso il Centro Documentazione Storia, Arte e Immagine del Comune di Genova (DOCSAI), e in rete, non si sono trovate immagini complessive, ma il prospetto est è visibile in un scatto che riprende villa Rosa, del Gabinetto Fotografico Municipale, e in una cartolina sulla pagina www.pegliese.it con la didascalia che è stata viaggiata nel 1926 a Zurigo, mentre il resto del volume è nascosto dalle costruzioni in primo piano o è fuori dal campo inquadrato.

In conclusione, il corpo coperto a due falde, il box e il vano scala sono regolari, mentre per il corpo con tetto piano non si è reperita documentazione attestante una datazione certa anteriore al 1942.

Per quanto riguarda le opere interne, la pratica n. 7913/1986 è stata presentata per il civ. 31 di viale Modugno in data 18 settembre 1986 con riferimento agli artt. 26 e 48 della L. 47/85, che prevedeva che, per le opere interne realizzate prima dell'entrata in vigore della L. 47/85, o in corso di realizzazione in tale data, potesse essere inviata al Sindaco una semplice relazione descrittiva del proprietario. Poiché, come consentito dalla norma, non sono stati presentati elaborati grafici, non è possibile individuare lo stato autorizzato dalla pratica, tuttavia, siccome le planimetrie di tutti gli appartamenti sono state aggiornate subito prima della presentazione della sanatoria, in data 08.08.1986, ad esse si fa riferimento per lo stato legittimo degli interni.

REGOLARIZZABILITA'

Le Norme di Conformità del PUC vigente ammettono per le zone AC-VU l'ampliamento "entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%", tuttavia, anche verificato che questa opzione sia compatibile con la cessione della cubatura di cui al citato vincolo di inedificabilità, il corpo con la copertura piana rappresenterebbe una percentuale maggiore del 20% della superficie agibile e del volume, perciò non sarebbe regolarizzabile (l'art. 36 del D.P.R. 380/ 2001 che prevede la doppia conformità al momento della realizzazione e della sanatoria, e non si ravvisano altre possibilità).

CONCLUSIONI

Osservando incidentalmente che durante la seconda guerra mondiale e nei primi anni del dopoguerra l'attività edificatoria era decisamente ridotta, e che solo fra ottobre e novembre 1942 Genova ha subito sei bombardamenti aerei, appare poco probabile che il corpo con copertura piana sia stato edificato fra il mese di ottobre del 1942 (entrata in vigore della L.1150/1942) e il mese di maggio del 1948 (pubblicazione delle mappe catastali di impianto).

Ai fini della stima la sottoscritta applica una detrazione forfettaria del 5% a compensazione del rischio.

REGOLARITA' EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO INT. 1. Lo stato attuale dell'int. 1 differisce dalla planimetria catastale per la presenza dell'apertura fra il vano segnato come cucina e il corridoio di ingresso.

Il locale segnato nella planimetria catastale come cucina non era conforme alle norme igienico sanitarie del 1986, e non è conforme oggi in quanto privo di ventilazione e illuminazione naturale; perciò non è sanabile; la cucina è regolarizzabile demolendo la tramezza fra cucina e corridoio o spostando il posto cottura nel soggiorno. Il costo stimato per la demolizione della tramezza, compreso ripristino degli intonaci e del pavimento, e coloritura, è stimato in € 1.200 oltre a pratica edilizia € 700 + cassa previdenza +IVA = 888,00 €. Per lo spostamento del posto cottura nel soggiorno occorrerebbe una valutazione più approfondita sulla possibilità di collegarsi agli impianti di adduzione acqua e scarico già presenti nel bagno.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI APPARTAMENTO INT. 1. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, che sembrano risalire a ben prima dell'obbligo di Dichiarazione di Conformità introdotto dalla L. 46/1990.

APE. L'Attestato di Prestazione Energetica, con scadenza 09/09/2036, è allegato con il numero 6 insieme agli altri documenti relativi all'int. 1.

AGIBILITA'. Nello schedario storico dei decreti e certificati di abitabilità /agibilità non risultano provvedimenti relativi al civ. 31.

Per quanto riguarda il corpo principale del fabbricato, antecedente al 1934, si considera che esso sia agibile, in quanto edificato anteriormente all'entrata in vigore del R.D. 1265/1934, che ha imposto l'obbligo di richiesta di abitabilità.

Per quanto riguarda il corpo con copertura piana, la detrazione a compensazione del rischio è compresa in quella della regolarità.

Per quanto riguarda il box, a Genova l'obbligo di ottenere il certificato di usabilità a è stato istituito nel 1961, successivamente alla costruzione del bene in esame, che risulta perciò regolare sotto il profilo dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato appartiene interamente alla stessa proprietà, non è costituito condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 2, 16156, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario in data 19/06/2026 entro il termine assegnato dal G.E. nell'udienza del 26/05/2026.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti, nella suddetta certificazione notarile non risultano creditori iscritti in data antecedente al pignoramento.

Quanto sopra trova riscontro nella visura effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026, allegata con il n. 2.

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)

L'atto di provenienza a rogito Notaio Cesare Ghigliotti del 16/01/1975, rep. 113058, trascritto in Genova il 06/02/1975 con R.P. n. 1423, è allegato con il n. 3.

CONFINI

L'appartamento int. 2 confina a nord con i muri perimetrali sull'area di manovra antistante l'autorimessa sub 5, a est con i muri perimetrali su area condominiale, a sud con vano scala e particella 737, a ovest con particella 737.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZA	121,00 mq	155,80 mq	1	155,85 mq	3,05 m	PRIMO
TERRAZZO	25,00 mq	25,00 mq	,3	7,50 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				163,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,35 mq		

La superficie calcolata in base ai rilievi effettuati in data 08.05.2026, comprensiva della quota virtuale del terrazzo, è risultato maggiore di quella calcolata di ufficio dall'agenzia delle Entrate.

La planimetria quotata dell'immobile e la tabella delle superfici ed esposizioni di ciascun vano sono allegati con il n. 7 insieme ai documenti relativi all'int.2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali sono invariati dalla costituzione dell'immobile.

In data 9/11/2015 è stata calcolata di ufficio la consistenza che nella visura è riportata in mq 159 e mq 151 escluse le aree scoperte.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	44	48	2	2	A3	6	6,5 VANI	159 mq	906,38 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, presentata in data 08/08/1986, corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

La visura storica catastale e la planimetria sono allegate al n. 7 insieme alla planimetria rilevata dalla sottoscritta.

L'orientamento indicato nella planimetria catastale è ruotato di circa 90° in senso antiorario; quello corretto è indicato nel rilievo quotato della sottoscritta.

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO. Il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione significativi. Gli intonaci delle facciate presentano problemi di distacco localizzati, di sfogliamento dello strato di finitura e di deterioramento della tinteggiatura.

Le strutture murarie portanti presentano alcune crepe, visibili in particolare al piano terreno sia a est che a sud (bagno), che non sembrano dare pregiudizio.

Nelle finite volte dell'ultimo piano ci sono tracce di umidità, che fanno presumere lesioni al tetto, così come nell'intradosso della copertura a terrazzo e al primo piano.

APPARTAMENTO INT. 2. In generale, l'immobile non ha subito interventi di manutenzione e le finiture sono datate, per lo più risalenti all'epoca della costruzione.

Sui muri dell'ingresso, del disimpegno a sud e della cucina, che sono locali parzialmente interrati, ma anche nel soggiorno, si manifesta umidità tale da far sfogliare la rasatura, e in alcuni punti deteriorare l'intonaco. Nel soggiorno i listoni del parquet sono "imbarcati" dall'umidità.

Le piastrellature e i sanitari del bagno sono stati ammodernati e sono in buono stato di conservazione; presumibilmente sono stati rifatti anche gli impianti idrico e di scarico.

La documentazione fotografica è allegata al numero 7.

PARTI COMUNI

Sono comuni ai tre appartamenti lo spazio esterno antistante il prospetto est, dove si accede dal cancello pedonale, e il locale tecnico sotto la scala condominiale, dove si trovano i contatori dell'energia elettrica.

Come si è detto, il giardino al livello del secondo piano, distinto nella mappa del catasto con il numero di particella 737, non è stato pignorato. La mappa catastale è allegata con il numero 5.

Il piazzale cui si accede dall'ingresso carrabile, non è comune: è incluso nella planimetria catastale del box e segnato come spazio di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nella visura catastale compaiono due formalità a favore del Comune di Genova, contro la Società esecutata, riportate anche nella certificazione notarile, che colpiscono tutti i beni in esame.

La prima, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 09.07.2004 con R.P. n. 20674, è relativa alla convenzione edilizia stipulata in data 16.06.2024 con atto a rogito Notaio Luigi Castello rep. 36390, con cui sono disciplinati i tempi di realizzazione e consegna delle opere e oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione di un piano particolareggiato per la realizzazione di un insediamento residenziale in un'area adiacente alla particella pignorata, che in parte, in precedenza, ne costituiva il giardino.

Tra gli immobili elencati nella nota di trascrizione sono compresi tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

La seconda formalità, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 03.12.2004 con R.P. n. 35681, è relativa alla costituzione di servitù non aedificandi con all'atto Notaio Luigi Castello 30/11/2024 rep. 36955, su tutto il lotto non utilizzato per l'edificabilità.

Tra gli immobili elencati in questa nota è compresa al n.2 la particella catasto terreni n. 48 "ente urbano".

Le note di trascrizione acquisite dalla sottoscritta in data 15.07.2026 sono allegate insieme ad altre visure ipocatastali con il numero 2.

SERVITU'. Dalla visura in conservatoria, dall'esame dell'atto di provenienza e da quanto rilevato nel sopralluogo, si evidenzia che la vendita degli appartamenti potrebbe comportare l'istituzione di una servitù di passo sulle parti condominiali (spazio esterno a livello di viale Modugno e scala condominiale) per l'accesso al giardino al livello del secondo piano (mappale 737), non pignorato, che rimane fondo intercluso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO. Il fabbricato fu probabilmente edificato nel primo piano di lottizzazione della Società dei Villini, a partire dal 1906: la struttura è in muratura portante. Il tetto a falde ha struttura in legno e manto in abbadini di ardesia, cui sono sospese le finte volte in listelli intonacati; nella parte sottostante i solai sono in profilati in ferro e voltine in laterizio. La parte con copertura piana ha solai con travi a vista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con una zoccolatura a rinzaffo.

Sui prospetti esistono diverse finestre che all'interno sono cieche.

IMPIANTI CONDOMINIALI. L'impianto di citofono non è funzionante.
L'impianto di riscaldamento è condominiale, e la caldaia è sita nel mappale 737, appartenente alla stessa proprietà, ma non pignorato. L'impianto è in disuso ai piani terreno e primo; il secondo piano è abitato, ma non si è potuto verificare la funzionalità. Lo scambio termico era affidato a termosifoni.

APPARTAMENTO int.2. Le finestre, le persiane, la tapparella del serramento est del soggiorno e le porte interne sono in legno dell'epoca della costruzione.
I pavimenti sono in legno nella camera a est e nel soggiorno, in cementine esagonali nelle due camerette affacciate a nord e a sud, in quadrotte di graniglia nell'ingresso e disimpegni, in gres nella cucina e in ceramica nel bagno.
L'impianto elettrico è obsoleto, presumibilmente non sfilabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile appariva in abbandono al momento del sopralluogo effettuato in data 8/5/2026, come confermato dalla signora **** Omissis **** presente in rappresentanza della parte eseguita. Si considera perciò libero ai fini della stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1975	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/1975	113058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI GENOVA	06/02/1975		1423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nell'atto del Notaio C. Ghigliotti del 16/01/1975 i beni trasferiti dalla Società Agricola Pegliese - S.A.P. - di Giovanni Robiglio & C. - Società in nome collettivo alla Società Agricola Pegliese - S.A.P. - di Giovanni Robiglio & C. - Società semplice comprendono i subalterni n. 1 - 2 - 3 - 4 del mappale 48 foglio 44, del Catasto Fabbricati, rispettivamente di categoria catastale A3 -A3 - A3 e C6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a GENOVA il 09/07/2004

Reg. gen. 40009 - Reg. part. 24776

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La convenzione riguarda, tra altri beni, i subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 48 del foglio 44; si ricorda che dalla soppressione del subalterno 4 è stato generato unicamente il subalterno 5 (la visura storica del subalterno 4 è allegata insieme agli altri documenti catastali con il n. 5).

- **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a GENOVA il 03/12/2004

Reg. gen. 57824 - Reg. part. 35681

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'atto unilaterale di obbligo edilizio è trascritto sulle particelle del catasto terreni e comprende la particella 48.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 19/06/2023

Reg. gen. 20806 - Reg. part. 16378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato ipotecario depositato in data 19/06/2026 e dalla visura presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026 (nell'allegato n. 2).

Le note di trascrizione delle formalità a favore del Comune di Genova, acquisite dalla sottoscritta sono allegate con il n. 2.

NORMATIVA URBANISTICA

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-VU (Ambito di conservazione del verde urbano strutturato) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico.

VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 18/10/1958 G.U. 268 pubblicata 07/11/1958: "Zona di Viale Modugno nel comune di Genova-Pegli che offre dei punti di vista dai quali si gode la visuale della riviera".

VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO.

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, che conserva i progetti successivi al 1942, sono disponibili il progetto di ampliamento n. 126/1951 (volume del corpo scala e dell'attuale box e terrazzo) e la pratica n. 7913/1986 per la regolarizzazione di opere interne, e presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, che raccoglie i progetti fino al 1942, non sono archiviati progetti relativi al civ. 31 di viale Modugno, perciò il box e il corpo scala hanno titolo edilizio e sono regolari, mentre la rimanente parte del fabbricato è regolare solo se edificata anteriormente all'obbligo di acquisire licenza edilizia istituito per i centri abitati con l'art. 31 della L.1150/1942.

L'edificazione in questa zona è avvenuta nell'ambito del Piano Particolareggiato presentato dalla Società dei Villini nel 1906. Il volume del fabbricato attualmente comprende un corpo a "L" con tetto a due falde che presenta dettagli in legno che richiamano lo chalet (intradosso dello sporto di gronda con travetti in legno a vista, sorretti da puntoni in legno, balconcino in legno, anch'esso sorretto con puntoni, con balausta in tavole sagomate) e un corpo con tetto piano, con un bovindo, leggermente più alto della gronda della falda adiacente; le cornici marcapiano sono continue intorno a tutto il perimetro del fabbricato.

Nello "stato attuale" rappresentato nel progetto del 1951 e, ancor prima, nella mappa di impianto del catasto terreni del 1948, il sedime del fabbricato corrisponde a quello odierno, a meno del box e del vano scala (la redazione delle mappe di impianto è stata disposta dalla L. 3682/ 1886 e le mappe sono state pubblicate dai vari Comuni man mano che i rilievi venivano completati, fra il 1886 e il 1956).

Non sono disponibili planimetrie catastali antecedenti a quelle del 1986, e dalle ricerche sul materiale iconografico presso il Centro Documentazione Storia, Arte e Immagine del Comune di Genova (DOCSAI), e in rete, non si sono trovate immagini complessive, ma il prospetto est è visibile in un scatto che riprende villa Rosa, del Gabinetto Fotografico Municipale, e in una cartolina sulla pagina www.pegliese.it con la didascalia che è stata viaggiata nel 1926 a Zurigo, mentre il resto del volume è nascosto dalle costruzioni in primo piano o è fuori dal campo inquadrato.

In conclusione, il corpo coperto a due falde, il box e il vano scala sono regolari, mentre per il corpo con tetto piano non si è reperita documentazione attestante una datazione certa anteriore al 1942.

Per quanto riguarda le opere interne, la pratica n. 7913/1986 è stata presentata per il civ. 31 di viale Modugno in data 18 settembre 1986 con riferimento agli artt. 26 e 48 della L. 47/85, che prevedeva che, per le opere interne realizzate prima dell'entrata in vigore della L. 47/85, o in corso di realizzazione in tale data, potesse essere inviata al Sindaco una semplice relazione descrittiva del proprietario. Poiché, come consentito dalla norma, non sono stati presentati elaborati grafici, non è possibile individuare lo stato autorizzato dalla pratica, tuttavia, siccome le planimetrie di tutti gli appartamenti sono state aggiornate subito prima della presentazione della sanatoria, in data 08.08.1986, ad esse si fa riferimento per lo stato legittimo degli interni.

REGOLARIZZABILITA'

Le Norme di Conformità del PUC vigente ammettono per le zone AC-VU l'ampliamento "entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%", tuttavia, anche verificato che questa opzione sia compatibile con la cessione della cubatura di cui al citato vincolo di inedificabilità, il corpo con la copertura piana rappresenterebbe una percentuale maggiore del 20% della superficie agibile e del volume, perciò non sarebbe regolarizzabile (l'art. 36 del D.P.R. 380/ 2001 che prevede la doppia conformità al momento della realizzazione e della sanatoria, e non si ravvisano altre possibilità).

CONCLUSIONI

Osservando incidentalmente che durante la seconda guerra mondiale e nei primi anni del dopoguerra l'attività edificatoria era decisamente ridotta, e che solo fra ottobre e novembre 1942 Genova ha subito sei bombardamenti aerei, appare poco probabile che il corpo con copertura piana sia stato edificato fra il mese di ottobre del 1942 (entrata in vigore della L.1150/1942) e il mese di maggio del 1948 (pubblicazione delle mappe catastali di impianto).

Ai fini della stima la sottoscritta applica una detrazione forfettaria del 5% a compensazione del rischio.

REGOLARITA' EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO INT. 2 (primo piano)

Lo stato attuale dell'int. 2 corrisponde alla planimetria catastale presentata in data 08/08/1986.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI APPARTAMENTO INT. 2. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, che sembrano risalire a ben prima dell'obbligo di Dichiarazione di Conformità introdotto dalla L. 46/1990.

APE. L'Attestato di Prestazione Energetica, con scadenza 09/09/2036, è allegato con il numero 7 insieme agli altri documenti relativi all'int. 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato appartiene interamente alla stessa proprietà, non è costituito condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 3, 16156, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario in data 19/06/2026 entro il termine assegnato dal G.E. nell'udienza del 26/05/2026.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti, nella suddetta certificazione notarile non risultano creditori iscritti in data antecedente al pignoramento.

Quanto sopra trova riscontro nella visura effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026, allegata con il n. 2.

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)

L'atto di provenienza a rogito Notaio Cesare Ghigliotti del 16/01/1975, rep. 113058, trascritto in Genova il 06/02/1975 con R.P. n. 1423, è allegato con il n. 3.

CONFINI

L'appartamento int. 3 confina a nord con i muri perimetrali sull'area di manovra antistante l'autorimessa sub 5, e sul terrazzo dell'interno 2, a est con i muri perimetrali su area condominiale, a sud con vano scala e particella 737, a ovest con particella 737.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
RESIDENZA	121,00 mq	154,50 mq	1	154,50 mq	3,35 m	SECONDO
Balcone scoperto	1,90 mq	1,90 mq	0,30	0,57 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				155,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,07 mq		

La superficie calcolata in base ai rilievi effettuati in data 08.05.2026 risulta di due metri quadrati maggiore rispetto a quella calcolata di ufficio dall'Agenzia delle Entrate in 153 mq.

La planimetria quotata dell'immobile e la tabella delle superfici ed esposizioni di ciascun vano sono allegati con il n. 8 insieme ai documenti relativi all'int.3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali sono invariati dalla costituzione dell'immobile.

In data 9/11/2015 è stata calcolata di ufficio la consistenza che nella visura è riportata in mq 153.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	44	48	3	2	A3	6	7,5 VANI	153 mq	1045,83 €	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, presentata in data 08/08/1986, differisce dallo stato attuale dei luoghi per una diversa forma del disimpegno fra ingresso, cucina e bagno. La planimetria quotata e l'elaborato grafico con l'indicazione della difformità, la visura e la planimetria catastale sono allegati con il n. 8 insieme ai documenti relativi al sub 3.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale si stima un costo complessivo di € 520,00 comprensivo di € 450,00 per onorario professionale e accessori, e di € 70,00 per diritti amministrativi per la presentazione della planimetria aggiornata.

L'orientamento indicato nella planimetria catastale è ruotato di circa 90° in senso antiorario; quello corretto è indicato nel rilievo della sottoscritta.

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO. Il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione significativi. Gli intonaci delle facciate presentano problemi di distacco localizzati, di sfogliamento dello strato di finitura e di deterioramento della tinteggiatura.

Le strutture murarie portanti presentano alcune crepe, visibili in particolare al piano terreno sia a est che a sud (bagno), che non sembrano dare pregiudizio.

Nelle finite volte dell'ultimo piano ci sono tracce di umidità, che fanno presumere lesioni al tetto, così come nell'intradosso della copertura a terrazzo e al primo piano.

APPARTAMENTO INT. 3. L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione; non ha subito interventi di manutenzione e le finiture sono datate, per lo più risalenti all'epoca della costruzione. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava ingombro di una grande quantità di mobili e suppellettili, perciò non interamente visibile.

Le volte in listellato di legno sospeso alla struttura del tetto presentano tracce di perdite e in diversi punti l'intonaco è caduto o in fase di distacco; i muri, in particolare quelli del soggiorno, del disimpegno e della cucina, presentano sfogliature e deterioramento dell'intonaco; alcuni vetri sono rotti, i termosifoni sono scrostati.

La documentazione fotografica è allegata al numero 7.

PARTI COMUNI

Sono comuni ai tre appartamenti lo spazio esterno antistante il prospetto est, dove si accede dal cancello pedonale, e il locale tecnico sotto la scala condominiale, dove si trovano i contatori dell'energia elettrica.

Come si è detto, il giardino al livello del secondo piano, distinto nella mappa del catasto con il numero di particella 737, non è stato pignorato. La mappa catastale è allegata con il numero 5.

Il piazzale cui si accede dall'ingresso carrabile, non è comune: è incluso nella planimetria catastale del box e segnato come spazio di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nella visura catastale compaiono due formalità a favore del Comune di Genova, contro la Società esecutata, riportate anche nella certificazione notarile, che colpiscono tutti i beni in esame.

La prima, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 09.07.2004 con R.P. n. 20674, è relativa alla convenzione edilizia stipulata in data 16.06.2024 con atto a rogito Notaio Luigi Castello rep. 36390, con cui sono disciplinati i tempi di realizzazione e consegna delle opere e oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione di un piano particolareggiato per la realizzazione di un insediamento residenziale in un'area adiacente alla particella pignorata, che in parte, in precedenza, ne costituiva il giardino.

Tra gli immobili elencati nella nota di trascrizione sono compresi tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

La seconda formalità, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 03.12.2004 con R.P. n. 35681, è relativa alla costituzione di servitù non aedificandi con all'atto Notaio Luigi Castello 30/11/2024 rep. 36955, su tutto il lotto non utilizzato per l'edificabilità.

Tra gli immobili elencati in questa nota è compresa al n.2 la particella catasto terreni n. 48 "ente urbano".

Le note di trascrizione acquisite dalla sottoscritta in data 15.07.2026 sono allegate insieme ad altre visure ipocatastali con il numero 2.

SERVITU'. Dalla visura in conservatoria, dall'esame dell'atto di provenienza e da quanto rilevato nel sopralluogo, si evidenzia che la vendita degli appartamenti potrebbe comportare l'istituzione di una servitù di passo sulle parti condominiali (spazio esterno a livello di viale Modugno e scala condominiale) a favore del giardino al livello del secondo piano (mappale 737), non pignorato, che rimane fondo intercluso.

In questo stesso fondo si trova la calderina condominiale, che non si è potuto verificare se sia in uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO. Il fabbricato fu probabilmente edificato nel primo piano di lottizzazione della Società dei Villini, a partire dal 1906: la struttura è in muratura portante. Il tetto a falde ha struttura in legno e manto in abbadini di ardesia, cui sono sospese le finte volte in listelli intonacati; nella parte sottostante i solai sono in profilati in ferro e voltine in laterizio. La parte con copertura piana ha solai con travi a vista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con una zoccolatura a rinzaffo.

Sui prospetti esistono diverse finestre che all'interno sono cieche.

IMPIANTI CONDOMINIALI. L'impianto di citofono non è funzionante.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, e la caldaia è sita nel mappale 737, appartenente alla stessa proprietà, ma non pignorato. L'impianto è in disuso ai piani terreno e primo; il secondo piano è abitato, ma non si è potuto verificare la funzionalità. Lo scambio termico era affidato a termosifoni.

APPARTAMENTO int.3. Le finestre, le persiane, le tapparelle del bovindo del soggiorno e le porte interne sono in legno, dell'epoca della costruzione.

I pavimenti delle camere sono in legno; in graniglia nel soggiorno, piastrelline in gres con disegno a due colori nelle altre parti.

L'impianto elettrico è obsoleto, presumibilmente non sfilabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis ****, presente al sopralluogo in rappresentanza della parte esecutata, e come risulta nel verbale del sopralluogo effettuato in data 08.05.2026, l'appartamento è occupato dalla signora **** Omissis ****, legale rappresentante della Società esecutata. Si considera pertanto libero ai fini della stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 16/01/1975	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GHIGLIOTTI	16/01/1975	113058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI GENOVA	06/02/1975		1423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nell'atto del Notaio C. Ghigliotti del 16/01/1975 i beni trasferiti dalla Società Agricola Pegliese - S.A.P. - di Giovanni Robiglio & C. - Società in nome collettivo alla Società Agricola Pegliese - S.A.P. - di Giovanni Robiglio & C. - Società semplice comprendono i subalterni n. 1 - 2 - 3 - 4 del mappale 48 foglio 44, del Catasto Fabbricati, rispettivamente di categoria catastale A3 - A3 - A3 e C6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 15/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a GENOVA il 09/07/2004

Reg. gen. 40009 - Reg. part. 24776

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La convenzione riguarda, tra altri beni, i subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 48 del foglio 44; si ricorda che dalla soppressione del subalterno 4 è stato generato unicamente il subalterno 5 (la visura storica del subalterno 4 è allegata insieme agli altri documenti catastali con il n. 5).

- ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a GENOVA il 03/12/2004

Reg. gen. 57824 - Reg. part. 35681

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'atto unilaterale di obbligo edilizio è trascritto sulle particelle del catasto terreni e comprende la particella 48.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 19/06/2023

Reg. gen. 20806 - Reg. part. 16378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato ipotecario depositato in data 19/06/2026 e dalla visura presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026 (nell'allegato n. 2).

Le note di trascrizione delle formalità a favore del Comune di Genova, acquisite dalla sottoscritta sono allegate con il n. 2.

NORMATIVA URBANISTICA

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-VU (Ambito di conservazione del verde urbano strutturato) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico.

VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 18/10/1958 G.U. 268 pubblicata 07/11/1958: "Zona di Viale Modugno nel comune di Genova-Pegli che offre dei punti di vista dai quali si gode la visuale della riviera".

VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO.

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, che conserva i progetti successivi al 1942, sono disponibili il progetto di ampliamento n. 126/1951 (volume del corpo scala e dell'attuale box e terrazzo) e la pratica n. 7913/1986 per la regolarizzazione di opere interne, e presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, che raccoglie i progetti fino al 1942, non sono archiviati progetti relativi al civ. 31 di viale Modugno, perciò il box e il corpo scala hanno titolo edilizio e sono regolari, mentre la rimanente parte del fabbricato è regolare solo se edificata anteriormente all'obbligo di acquisire licenza edilizia istituito per i centri abitati con l'art. 31 della L.1150/1942.

L'edificazione in questa zona è avvenuta nell'ambito del Piano Particolareggiato presentato dalla Società dei Villini nel 1906. Il volume del fabbricato attualmente comprende un corpo a "L" con tetto a due falde che presenta dettagli in legno che richiamano lo chalet (intradosso dello sporto di gronda con travetti in legno a

vista, sorretti da puntoni in legno, balconcino in legno, anch'esso sorretto con puntoni, con balausta in tavole sagomate) e un corpo con tetto piano, con un bovindo, leggermente più alto della gronda della falda adiacente; le cornici marcapiano sono continue intorno a tutto il perimetro del fabbricato.

Nello "stato attuale" rappresentato nel progetto del 1951 e, ancor prima, nella mappa di impianto del catasto terreni del 1948, il sedime del fabbricato corrisponde a quello odierno, a meno del box e del vano scala (la redazione delle mappe di impianto è stata disposta dalla L. 3682/ 1886 e le mappe sono state pubblicate dai vari Comuni man mano che i rilievi venivano completati, fra il 1886 e il 1956).

Non sono disponibili planimetrie catastali antecedenti a quelle del 1986, e dalle ricerche sul materiale iconografico presso il Centro Documentazione Storia, Arte e Immagine del Comune di Genova (DOCSAI), e in rete, non si sono trovate immagini complessive, ma il prospetto est è visibile in un scatto che riprende villa Rosa, del Gabinetto Fotografico Municipale, e in una cartolina sulla pagina www.pegliese.it con la didascalia che è stata viaggiata nel 1926 a Zurigo, mentre il resto del volume è nascosto dalle costruzioni in primo piano o è fuori dal campo inquadrato.

In conclusione, il corpo coperto a due falde, il box e il vano scala sono regolari, mentre per il corpo con tetto piano non si è reperita documentazione attestante una datazione certa anteriore al 1942.

Per quanto riguarda le opere interne, la pratica n. 7913/1986 è stata presentata per il civ. 31 di viale Modugno in data 18 settembre 1986 con riferimento agli artt. 26 e 48 della L. 47/85, che prevedeva che, per le opere interne realizzate prima dell'entrata in vigore della L. 47/85, o in corso di realizzazione in tale data, potesse essere inviata al Sindaco una semplice relazione descrittiva del proprietario. Poiché, come consentito dalla norma, non sono stati presentati elaborati grafici, non è possibile individuare lo stato autorizzato dalla pratica, tuttavia, siccome le planimetrie di tutti gli appartamenti sono state aggiornate subito prima della presentazione della sanatoria, in data 08.08.1986, ad esse si fa riferimento per lo stato legittimo degli interni.

REGOLARIZZABILITA' EDILIZIA

Le Norme di Conformità del PUC vigente ammettono per le zone AC-VU l'ampliamento "entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%", tuttavia, anche verificato che questa opzione sia compatibile con la cessione della cubatura di cui al citato vincolo di inedificabilità, il corpo con la copertura piana rappresenterebbe una percentuale maggiore del 20% della superficie agibile e del volume, perciò non sarebbe regolarizzabile (l'art. 36 del D.P.R. 380/ 2001 che prevede la doppia conformità al momento della realizzazione e della sanatoria, e non si ravvisano altre possibilità).

CONCLUSIONI

Osservando incidentalmente che durante la seconda guerra mondiale e nei primi anni del dopoguerra l'attività edificatoria era decisamente ridotta, e che solo fra ottobre e novembre 1942 Genova ha subito sei bombardamenti aerei, appare poco probabile che il corpo con copertura piana sia stato edificato fra il mese di ottobre del 1942 (entrata in vigore della L.1150/1942) e il mese di maggio del 1948 (pubblicazione delle mappe catastali di impianto).

Ai fini della stima la sottoscritta applica una detrazione forfettaria del 5% a compensazione del rischio.

APPARTAMENTO INT. 3 (secondo piano). Lo stato attuale dell'int. 3 differisce dalla planimetria catastale presentata in data 08/08/1986, che si è detto costituire il riferimento per lo stato legittimo degli interni, per una modifica al disimpegno di cucina e bagno; non si conosce la data di esecuzione della modifica, che è comunque successiva al 1986; per la mancata presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata l'art. 21 bis della L.R. 16/08 prevede al comma 03 una sanzione di 1.000,00 € contestuale alla presentazione tardiva della C.I.L.A. Per la regolarizzazione della difformità interna si stima un costo complessivo di € 1.933,70

comprendente € 900,00 per onorari professionali inclusi accessori, € 1000,00 per sanzione e € 33,70 per diritti di segreteria.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI APPARTAMENTO INT. 3. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, che sembrano risalire a ben prima dell'obbligo di Dichiarazione di Conformità introdotto dalla L. 46/1990. Considerato che nella determinazione del prezzo è stato tenuto conto dello stato di vetustà degli impianti, che necessitano di un rifacimento ex novo, non si ritiene di operare una detrazione.

APE. L'Attestato di Prestazione Energetica, con scadenza 09/09/2036, è allegato con il numero 8 insieme agli altri documenti relativi all'int. 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato appartiene interamente alla stessa proprietà, non è costituito condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 , 16156, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario in data 19/06/2026 entro il termine assegnato dal G.E. nell'udienza del 26/05/2026.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti, nella suddetta certificazione notarile non risultano creditori iscritti in data antecedente al pignoramento.

Quanto sopra trova riscontro nella visura effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026, allegata con il n. 2.

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)

L'atto di provenienza a rogito Notaio Cesare Ghigliotti del 16/01/1975, rep. 113058, trascritto in Genova il 06/02/1975 con R.P. n. 1423, è allegato con il n. 3.

CONFINI

Il lotto comprendente il posto auto e lo spazio di manovra confina nel suo insieme a nord con il mappale distinto presso il catasto terreni con il n. 738, a est con viale Modugno, a sud con l'appartamento int. 1, a ovest con il terrapieno del mappale 737.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,75 mq	24,81 mq	1	24,81 mq	3,00 m	TERRENO
AREA DI MANOVRA ESCLUSIVA	121,00 mq	123,00 mq	,1	12,30 mq	0,00 m	TERRENO
RIPOSTIGLIO	5,55 mq	7,73 mq	,25	1,93 mq	3,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				39,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,04 mq		

La superficie catastale calcolata in base ai rilievi effettuati in data 08.05.2026, secondo le percentuali dell'allegato C al D.P.R. 138/98, comprensiva della quota virtuale dell'area di manovra e del ripostiglio, corrisponde sostanzialmente a quella che compare nella visura catastale (39 mq anziché 38).

La planimetria quotata dell'immobile e la tabella delle superfici sono allegate con il n. 9 insieme ai documenti relativi al box.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il subalterno 5, di superficie catastale mq 38, è stato costituito in data 17/03/2026 per soppressione ed ampliamento del subalterno 4 di mq 26, soppresso nella medesima data. L'ampliamento consiste nell'annessione dello spazio di manovra antistante.

Si evidenzia che tale variazione è stata fatta in data successiva all'atto di pignoramento, trascritto a Genova in data 19/06/2023, e che nei documenti del fascicolo non si è reperita l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

L'atto di pignoramento e la convenzione edilizia sono antecedenti, trascritti sul subalterno 4, e l'atto di obbligo edilizio è trascritto sull'intera particella 48 tuttavia, tutte le formalità pregiudizievoli colpivano tutte le unità immobiliari della particella catastale, perciò anche gli spazi scoperti condominiali non censiti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	44	48	5	2	C6	1	26	38 mq	155,76 €	TERRENO	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per la partizione che separa il ripostiglio dallo spazio di parcheggio. La planimetria quotata e l'elaborato grafico con l'indicazione della tramezza, la visura e la planimetria catastale sono allegati con il n. 9 insieme ai documenti relativi al sub 5.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale si stima un costo complessivo di € 520,00 comprensivo di € 450,00 per onorario professionale e accessori, e di € 70,00 per diritti amministrativi per la presentazione della planimetria aggiornata.

L'orientamento indicato nella planimetria catastale è ruotato di circa 90° in senso antiorario; quello corretto è indicato nel rilievo della sottoscritta.

STATO CONSERVATIVO

BOX. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, soprattutto al pavimento in cemento battuto, che si presenta scomposto, con parti staccate dal sottofondo.

Le pareti presentano sfogliature e tracce di umidità, soprattutto nel ripostiglio e nella parete comune con l'int. 1.

La documentazione fotografica è allegata al numero 7.

PARTI COMUNI

Conformemente all'attuale planimetria catastale lo spazio di manovra fra l'accesso carrabile e il box è pertinenziale al box, e non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nella visura catastale compaiono due formalità a favore del Comune di Genova, contro la Società esecutata, riportate anche nella certificazione notarile, che colpiscono tutti i beni in esame.

La prima, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 09.07.2004 con R.P. n. 20674, è relativa alla convenzione edilizia stipulata in data 16.06.2024 con atto a rogito Notaio Luigi Castello rep. 36390, con cui sono disciplinati i tempi di realizzazione e consegna delle opere e oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione di un piano particolareggiato per la realizzazione di un insediamento residenziale in un'area adiacente alla particella pignorata, che in parte, in precedenza, ne costituiva il giardino.

Tra gli immobili elencati nella nota di trascrizione sono compresi tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

La seconda formalità, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 03.12.2004 con R.P. n. 35681, è relativa alla costituzione di servitù non aedificandi con all'atto Notaio Luigi Castello 30/11/2024 rep. 36955, su tutto il lotto non utilizzato per l'edificabilità.

Tra gli immobili elencati in questa nota è compresa al n.2 la particella catasto terreni n. 48 "ente urbano".

Le note di trascrizione acquisite dalla sottoscritta in data 15.07.2026 sono allegate insieme ad altre visure ipocatastali con il numero 2.

SERVITU'. Dall'esame della visura estratta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e dell'atto di provenienza, e da quanto rilevato nel sopralluogo, si evidenzia che l'accesso all'appartamento int. 1, al piano terreno, avviene attualmente tramite la parte di spazio esterno che è stato accorpato al subalterno 4 con variazione per ampliamento presentata in data 17/3/2026, con cui è stato costituito il subalterno 5. Questa variazione, che dall'esame del fascicolo non sembra sia stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, comporterebbe l'istituzione di una servitù di passo a favore dell'int.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BOX. Il portone a due ante è in legno, il pavimento in cemento battuto, i muri intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico è obsoleto, presumibilmente non sfilabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile appariva in disuso al momento del sopralluogo effettuato in data 8/5/2026, come confermato dalla signora **** Omissis **** presente in rappresentanza della parte esecutata. Si considera perciò libero ai fini della stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1975	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GHIGLIOTTI	16/01/1975	113058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI GENOVA	06/02/1975		1423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nell'atto del Notaio C. Ghigliotti del 16/01/1975 i beni trasferiti dalla Società Agricola Pegliese - S.A.P. - di Giovanni Robiglio & C. - Società in nome collettivo alla Società Agricola Pegliese - S.A.P. - di Giovanni Robiglio & C. - Società semplice comprendono i subalterni n. 1 - 2 - 3 - 4 del mappale 48 foglio 44, del Catasto Fabbricati, rispettivamente di categoria catastale A3 -A3 - A3 e C6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 15/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 25/07/2024
Reg. gen. 26098 - Reg. part. 3592
Quota: 1/1
Importo: € 62.152,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 24/07/2024
Note: La presente nota è trascritta sul subalterno 4 di 26 mq, modificato per ampliamento in data 17/03/2026 nel subalterno 5 di mq 38.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a GENOVA il 17/10/2024
Reg. gen. 34548 - Reg. part. 4924
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.775,70
Note: La presente iscrizione colpisce il subalterno 4 di 26 mq, successivamente modificato per ampliamento nel subalterno 5 di mq 38 (vedasi precisazioni).

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a GENOVA il 09/07/2004
Reg. gen. 40009 - Reg. part. 24776
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La convenzione riguarda, tra altri beni, i subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 48 del foglio 44; si ricorda che dalla soppressione del subalterno 4 è stato generato unicamente il subalterno 5 (la visura storica del subalterno 4 è allegata insieme agli altri documenti catastali con il n. 5).
- **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a GENOVA il 03/12/2004
Reg. gen. 57824 - Reg. part. 35681
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'atto unilaterale di obbligo edilizio è trascritto sulle particelle del catasto terreni e comprende la particella 48.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 19/06/2023
Reg. gen. 20806 - Reg. part. 16378
Quota: 1/1

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

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato ipotecario depositato in data 19/06/2026 e dalla visura presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026 (nell'allegato n. 2).

Le note di trascrizione e di iscrizione riferite alle formalità nn. 1, 2, 7, 11 e 12 acquisite dalla sottoscritta sono allegate con il n. 2.

NORMATIVA URBANISTICA

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-VU (Ambito di conservazione del verde urbano strutturato) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico.

VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 18/10/1958 G.U. 268 pubblicata 07/11/1958: "Zona di Viale Modugno nel comune di Genova-Pegli che offre dei punti di vista dai quali si gode la visuale della riviera".

VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il provvedimento che costituisce il titolo della regolarità edilizia del volume del box è il provv. 1083 del 29/5/1951 di approvazione del progetto presentato il 24 febbraio 1951 (progetto n.126-1951). Nell'elaborato grafico del progetto non è segnata la tramezza che divide il ripostiglio dallo spazio per il parcheggio.

La data di esecuzione della modifica è successiva al 17/03/2026, data di presentazione della planimetria catastale, dove parimenti non compare la divisione del ripostiglio; per la mancata presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata l'art. 21 bis della L.R. 16/08 prevede al comma 03 una sanzione di 1.000,00 € contestuale alla presentazione tardiva della C.I.L.A.

Per la regolarizzazione della difformità interna si stima un costo complessivo di € 1.933,70 comprendente € 900,00 per onorari professionali inclusi accessori, € 1.000,00 per sanzione e € 33,70 per diritti di segreteria.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI. Non è disponibile la certificazione dell'impianto elettrico.

Per la messa in sicurezza dell'impianto si stima un costo forfettario di € 600,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato e il box appartengono interamente alla stessa proprietà, non è costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le singole unità immobiliari pignorate costituiscono ciascuna un lotto, in quanto commercializzabili separatamente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 1, 16156, interno 1, piano T

CONTESTO. I beni pignorati si trovano in un quartiere residenziale di pregio, immerso nel verde, urbanizzato all'inizio del '900 a bassa densità, con ville e villini di modeste dimensioni e ampi giardini. Le modifiche avvenute nel tempo non hanno stravolto l'immagine di insieme. Il tessuto commerciale ed i servizi del Municipio di Pegli distano circa 750 m. Viale Modugno non è servita da una linea di trasporto urbano ordinario. I beni pignorati sono tre appartamenti, che occupano ciascuno un piano del medesimo fabbricato, oltre a un box al piano terreno con spazio di manovra antistante. APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO – INT. 1. L'appartamento al piano terreno è contro terra sui lati sud e ovest; è composto da due ampi vani destinati a soggiorno e camera (rispettivamente circa 27,50 e 18,50 metri quadrati) oltre a cucina, bagno e ripostiglio. Tutti i vani hanno un lato contro terra. La superficie netta è di circa 90 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 120,30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 204.510,00

CRITERI DI STIMA. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo; il più probabile valore di mercato è stato determinato in base ai dati di seguito esposti.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE. I dati ad oggi disponibili sono aggiornati al mese di ottobre 2025; si sono rilevati i prezzi delle compravendite a partire dal mese di gennaio 2020 in un intorno omogeneo che comprende soltanto l'edilizia in ville e villini dei primi decenni del '900; nell'ambito del perimetro così definito, riportato nell'allegato 8, si sono rilevate sei compravendite con un valore unitario medio di 2.1840,00 €/mq; il valore medio esclusi il minimo e il massimo, è di 1.716,00 €/mq.

PORTALE ASTE GIUDIZIARIE (astegiudiziarie.it)

Su questa piattaforma non ci sono vendite di immobili comparabili con quelli in esame; le vendite pubblicate più prossime agli immobili in esame sono:

- appartamento in via Lungomare di Pegli civ. 7 int. 5 (E.I. 527/2022), quinto piano senza ascensore, fabbricato a schiera fine '800; sup. commerciale 66 mq (così indicati nella perizia – nella scheda riportati 76), comprendente soggiorno 26 mq con angolo cottura, due camere 15 e 11 mq, bagno e terrazzino a pozzetto. Valore unitario stimato dal perito: 2.800,00 €/mq, prezzo base d'asta 167.815,00 €. Questo immobile è in posizione più prestigiosa, sul lungomare, con vista sul mare;

- appartamento in via Villini Negrone 18/17 (E.I. 289/2025), terzo piano con ascensore, condominio anni 60; superficie commerciale 75,5 mq, occupato senza titolo, comprendente ingresso, cucina, due camere, bagno e dispensa. Valore unitario stimato dal perito: 900,00 €/mq, prezzo base d'asta 54.700,00 €; questo immobile è una tipologia di fabbricato e contesto urbano differente da quelli in esame;

- appartamento in viale Villa Gavotti 121/2 10 (E.I. 266/2024), piano terreno, fabbricato recente, in buone condizioni; sup. commerciale appartamento 115,25 mq + 152 mq di giardino, oltre box stimato separatamente, superficie commerciale complessiva dell'appartamento mq 131,63, comprendente soggiorno con angolo cottura, tre camere e due bagni. Valore unitario stimato dal perito: 2.000,00 €/mq, prezzo base d'asta 244.831,00 €; questo immobile è una tipologia di fabbricato e contesto urbano differente da quelli in esame.

PORTALE VENDITE PUBBLICHE (pvp.giustizia.it)

Su questa piattaforma è stata rilevato l'annuncio di un solo immobile, in via Vianson civ. 20 int. 5, occupato, in adiacenza all'autostrada, di 5,5 vani posto in vendita al prezzo base d'asta di 207.000,00 € - offerta minima 155.250,00; non è pubblicato l'esito della gara, che non è significativo in quanto avvenuta nel 2018.

VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il fabbricato si trova nella zona periferica D40 Pegli- Viale Modugno (piazza Lido di Pegli – Via Laviosa- via Salgari), che comprende gli immobili di edilizia residenziale pubblica di più recente edificazione ; i valori minimo e massimo per abitazioni di tipo economico sono rispettivamente 1250,00 e 1850,00 €/mq per un valore medio di 1.550,00 €/mq, quelli per le abitazioni civili €/mq 1.450,00 e 2.150,00 per un valore medio di 1.800,00 €/mq (la scheda OMI è inserita nell'allegato n. 8).

Questi valori vengono riportati per completezza di informazione, perché in generale il libero mercato può discostarsi anche sensibilmente.

OFFERTA DEL LIBERO MERCATO. I valori offerti sul libero mercato sono superiori, come ovvio, ai dati di compravendita, e sono riportati di seguito come mera conferma di congruenza.

Ci sono diversi immobili in vendita nell'immediato intorno:

- viale Modugno 16 B, monofamiliare, 168 mq su due piani, ingresso, veranda uso soggiorno, due camere, studio, due bagni, veranda, buono stato con 2500 mq di giardino offerto a 390.000,00 valore unitario di circa 2.321,00 €/mq;

- viale Modugno 30 primo piano su viale Modugno, secondo lato mare, 120 mq, ingresso, soggiorno doppio con balcone, due camere, cucinotto, bagno e ripostiglio; buono stato di conservazione, climatizzato, luminoso, offerto a 328.000,00 pari valore unitario di 2.733,00 €/mq;

- via Martiri della Libertà, villino liberty monofamiliare su tre piani, 200 mq, soggiorno, cucina, cinque camere, tre bagni, ampia cantina interrata, giardino, offerto a 490.000,00 - 2.450,00 €/mq; questo immobile è da ristrutturare, e si trova accanto ad un villino di analogo periodo che risulta venduto al prezzo unitario di 1.870 €/mq.

Le schede pubblicate dall'Agenzia delle entrate, le tabelle OMI, le risultanze dei portali pubblici sono riportati nell'all. n. 5.

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO. Considerate da un lato le condizioni di manutenzione degli immobili, dall'altro la zona prestigiosa, considerato altresì che il valore catastale calcolato in base alla rendita risulta molto inferiore ai valori di mercato, con riferimento all'analisi dei dati raccolti, si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile al piano terreno il prezzo unitario di 1.700,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 1, 16156, interno 1, piano T	120,30 mq	1.700,00 €/mq	€ 204.510,00	100,00%	€ 204.510,00
Valore di stima:					€ 204.510,00

Valore di stima: € 204.510,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione di tipo	450,00	€

mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento del sedime dell'edificio (attribuita per 1/4 a ciascuna unità immobiliare)		
Aggiornamento della planimetria catastale	520,00	€
Regolarizzazione della cucina	2.088,00	€
Data di edificazione del corpo con tetto piano non certificabile	5,00	%

Valore finale di stima: € 191.226,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 2, 16156, interno 2, piano 1

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO – INT. 2. L'appartamento al primo piano è parzialmente sotto la quota del terreno sui lati sud e ovest, dove le finestre sono alte rispetto al pavimento; è composto da un ampio soggiorno (circa 30 mq) affacciato su un grande terrazzo al piano (circa 32 mq), due camere (circa 15 e 21 mq), cucina abitabile, bagno, camera sud ovest. La superficie netta è di circa 121,54 mq, e la superficie lorda commerciale complessiva è approssimativamente di mq 163.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 294.030,00

Con riferimento ai dati e alle analisi di mercato espone per il lotto 1, considerate da un lato le condizioni di manutenzione degli immobili, dall'altro la zona prestigiosa, considerato altresì che il valore catastale calcolato in base alla rendita risulta molto inferiore ai valori di mercato, con riferimento all'analisi dei dati raccolti, il più probabile valore unitario di mercato determinato per l'int. 2 è di 1.800,00 €/mq.

Le schede pubblicate dall'Agenzia delle entrate, le tabelle OMI, le risultanze dei portali pubblici sono riportati nell'all. n. 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 2, 16156, interno 2, piano 1	163,35 mq	1.800,00 €/mq	€ 294.030,00	100,00%	€ 294.030,00

Valore di stima:	€ 294.030,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 294.030,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione di tipo mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento del sedime dell'edificio (attribuita per 1/4 a ciascuna unità immobiliare)	450,00	€
Data di edificazione del corpo con tetto piano non certificabile	5,00	%

Valore finale di stima: € 278.878,50

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 3, 16156, interno 3, piano 2

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO – INT. 3. L'appartamento al secondo piano è composto da un ampio soggiorno (circa 37,80 mq) affacciato a est e nord, due camere (circa 15 e 21 mq), cucina abitabile, bagno e antibagno/cabina armadi. La superficie netta è di circa 121 mq, e la superficie lorda commerciale complessiva è approssimativamente di mq 154,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 278.100,00

Con riferimento ai dati e alle analisi di mercato esposte per il lotto 1, considerate da un lato le condizioni di manutenzione degli immobili, dall'altro la zona prestigiosa, considerato altresì che il valore catastale calcolato in base alla rendita risulta molto inferiore ai valori di mercato, con riferimento all'analisi dei dati raccolti, il più probabile valore unitario di mercato determinato per l'int. 3 è di 1.800,00 €/mq.

Le schede pubblicate dall'Agenzia delle entrate, le tabelle OMI, le risultanze dei portali pubblici sono riportati nell'all. n. 5.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 3, 16156, interno 3, piano 2	155,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 278.100,00	100,00%	€ 278.100,00
				Valore di stima:	€ 278.100,00

Valore di stima: € 278.100,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione di tipo mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento del sedime dell'edificio (attribuita per 1/4 a ciascuna unità immobiliare)	450,00	€
Aggiornamento della planimetria catastale	520,00	€
Regolarizzazione edilizia opere interne	1.933,00	€
Data di edificazione del corpo con tetto piano non certificabile	5,00	%

Valore finale di stima: € 261.292,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 , 16156, piano T

BOX AL PIANO TERRENO E SPAZIO DI MANOVRA ANTISTANTE. Il box ha una superficie di pavimento utile per il parcheggio di circa 18,75 mq (la larghezza è di circa 4,44 m, di cui utile solo 4 m per la presenza, sulla sinistra, di un rilievo in muratura alto circa 42 cm. Sul lato contro terra, dietro il posto auto, si trova un ripostiglio largo quanto il box e profondo m 1,25. Sia il varco su viale Modugno sia il varco di accesso al box sono chiusi con ante in legno prive di dispositivo di apertura con comando remoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 74.176,00

Con riferimento ai dati e alle analisi di mercato esposte per il lotto 1, considerate da un lato le condizioni di manutenzione, dall'altro la zona prestigiosa, considerato altresì che il valore catastale calcolato in base alla rendita risulta molto inferiore ai valori di mercato, con riferimento all'analisi dei dati raccolti, il più probabile valore unitario di mercato determinato per il box è di 1.900,00 €/mq.

Le schede pubblicate dall'Agenzia delle entrate, le tabelle OMI, le risultanze dei portali pubblici sono riportati nell'all. n. 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 , 16156, piano T	39,04 mq	1.900,00 €/mq	€ 74.176,00	100,00%	€ 74.176,00
				Valore di stima:	€ 74.176,00

Valore di stima: € 74.176,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione di tipo mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento del sedime dell'edificio (attribuita per 1/4 a ciascuna unità immobiliare)	450,00	€
Aggiornamento della planimetria catastale	520,00	€
Regolarizzazione edilizia ripostiglio	1.933,00	€

Valore finale di stima: € 70.673,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1. Al momento del pignoramento (18/05/2023) la particella catastale n. 44 comprendeva i subalterni 1, 2, 3 e 4, che corrispondevano rispettivamente agli appartamenti distinti dagli interni numero 1, 2 e 3, e al box, tutti della medesima proprietà, tutti pignorati.

Successivamente, in data 17/03/2026, l'unità immobiliare subalterno 4 (box) è stata modificata per ampliamento: al box è stata accorpata una parte dello spazio esterno antistante, presumibilmente

condominiale; l'unità immobiliare sub 4 con superficie 26 mq è stata soppressa, e ne è derivata la costituzione dell'unità immobiliare sub 5 di superficie catastale 38 mq.

In relazione a questa modifica non si è riscontrata l'esistenza di una autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

Ai fini della stima si è fatto riferimento allo stato aggiornato unità immobiliari come attualmente definite nella documentazione catastale.

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.

Bogliasco, li 12/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tuscano Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura conservatoria e e note di trascrizione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Progetti edilizi
- ✓ N° 5 Altri allegati - dati per la stima
- ✓ N° 6 Altri allegati - int.1 - APE, rilievo, documenti catastali, foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - int. 2 -APE, rilievo, documenti catastali, foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - int. 3 - APE, rilievo, documenti catastali, foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - box - rilievo, documenti catastali, foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 1, 16156, interno 1, piano T

CONTESTO. I beni pignorati si trovano in un quartiere residenziale di pregio, immerso nel verde, urbanizzato all'inizio del '900 a bassa densità, con ville e villini di modeste dimensioni e ampi giardini. Le modifiche avvenute nel tempo non hanno stravolto l'immagine di insieme. Il tessuto commerciale ed i servizi del Municipio di Pegli distano circa 750 m. Viale Modugno non è servita da una linea di trasporto urbano ordinario. I beni pignorati sono tre appartamenti, che occupano ciascuno un piano del medesimo fabbricato, oltre a un box al piano terreno con spazio di manovra antistante. APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO – INT. 1. L'appartamento al piano terreno è contro terra sui lati sud e ovest; è composto da due ampi vani destinati a soggiorno e camera (rispettivamente circa 27,50 e 18,50 metri quadrati) oltre a cucina, bagno e ripostiglio. Tutti i vani hanno un lato contro terra. La superficie netta è di circa 90 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 120,30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-VU (Ambito di conservazione del verde urbano strutturato) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico. VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 18/10/1958 G.U. 268 pubblicata 07/11/1958: "Zona di Viale Modugno nel comune di Genova-Pegli che offre dei punti di vista dai quali si gode la visuale della riviera". VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

Prezzo base d'asta: € 191.226,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 2, 16156, interno 2, piano 1

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO – INT. 2. L'appartamento al primo piano è parzialmente sotto la quota del terreno sui lati sud e ovest, dove le finestre sono alte rispetto al pavimento; è composto da un ampio soggiorno (circa 30 mq) affacciato su un grande terrazzo al piano (circa 32 mq), due camere (circa 15 e 21 mq), cucina abitabile, bagno, camera sud ovest. La superficie netta è di circa 121,54 mq, e la superficie lorda commerciale complessiva è approssimativamente di mq 163.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-VU (Ambito di conservazione del verde urbano strutturato) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico. VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 18/10/1958 G.U. 268 pubblicata 07/11/1958: "Zona di Viale Modugno nel comune di Genova-Pegli che offre dei punti di vista dai quali si gode la visuale della riviera". VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

Prezzo base d'asta: € 278.878,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 3, 16156, interno 3, piano 2

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO – INT. 3. L'appartamento al secondo piano è composto da un ampio soggiorno (circa 37,80 mq) affacciato a est e nord, due camere (circa 15 e 21 mq), cucina abitabile, bagno e antibagno/cabina armadi. La superficie netta è di circa 121 mq, e la superficie lorda commerciale complessiva è approssimativamente di mq 154,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-VU (Ambito di conservazione del verde urbano strutturato) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico. VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 18/10/1958 G.U. 268 pubblicata 07/11/1958: "Zona di Viale Modugno nel comune di Genova-Pegli che offre dei punti di vista dai quali si gode la visuale della riviera". VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

Prezzo base d'asta: € 261.292,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 , 16156, piano T

BOX AL PIANO TERRENO E SPAZIO DI MANOVRA ANTISTANTE. Il box ha una superficie di pavimento utile per il parcheggio di circa 18,75 mq (la larghezza è di circa 4,44 m, di cui utile solo 4 m per la presenza, sulla sinistra, di un rilievo in muratura alto circa 42 cm. Sul lato contro terra, dietro il posto auto, si trova un ripostiglio largo quanto il box e profondo m 1,25. Sia il varco su viale Modugno sia il varco di accesso al box sono chiusi con ante in legno prive di dispositivo di apertura con comando remoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito AC-VU (Ambito di conservazione del verde urbano strutturato) del PUC vigente; non non è perimetrata come Centro Storico. VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 18/10/1958 G.U. 268 pubblicata 07/11/1958: "Zona di Viale Modugno nel comune di Genova-Pegli che offre dei punti di vista dai quali si gode la visuale della riviera". VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

Prezzo base d'asta: € 70.673,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.226,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 1, 16156, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	120,30 mq
Stato conservativo:	FABBRICATO. Il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione significativi. Gli intonaci delle facciate presentano problemi di distacco localizzati, di sfogliamento dello strato di finitura e di deterioramento della tinteggiatura. Le strutture murarie portanti presentano alcune crepe, visibili in particolare al piano terreno sia a est che a sud (bagno), che non sembrano dare pregiudizio. Nelle finite volte dell'ultimo piano ci sono tracce di umidità, che fanno presumere lesioni al tetto, così come nell'intradosso della copertura a terrazzo e al primo piano. APPARTAMENTO INT. 1. Nel corridoio, le pareti su entrambi i lati sono consistentemente interessate da umidità di risalita, che ha deteriorato gli intonaci; il ripostiglio presenta ovunque sfogliature dello strato di rasatura e coloritura; nel soffitto del vano a nord c'è una consistente macchia di umidità. La piastrellatura ed i sanitari del bagno sono stati rinnovati e sono in stato di conservazione decoroso. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. La documentazione fotografica è allegata al numero 6.		
Descrizione:	CONTESTO. I beni pignorati si trovano in un quartiere residenziale di pregio, immerso nel verde, urbanizzato all'inizio del '900 a bassa densità, con ville e villini di modeste dimensioni e ampi giardini. Le modifiche avvenute nel tempo non hanno stravolto l'immagine di insieme. Il tessuto commerciale ed i servizi del Municipio di Pegli distano circa 750 m. Viale Modugno non è servita da una linea di trasporto urbano ordinario. I beni pignorati sono tre appartamenti, che occupano ciascuno un piano del medesimo fabbricato, oltre a un box al piano terreno con spazio di manovra antistante. APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO – INT. 1. L'appartamento al piano terreno è contro terra sui lati sud e ovest; è composto da due ampi vani destinati a soggiorno e camera (rispettivamente circa 27,50 e 18,50 metri quadrati) oltre a cucina, bagno e ripostiglio. Tutti i vani hanno un lato contro terra. La superficie netta è di circa 90 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 120,30.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 278.878,50

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 2, 16156, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	163,35 mq

Stato conservativo:	FABBRICATO. Il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione significativi. Gli intonaci delle facciate presentano problemi di distacco localizzati, di sfogliamento dello strato di finitura e di deterioramento della tinteggiatura. Le strutture murarie portanti presentano alcune crepe, visibili in particolare al piano terreno sia a est che a sud (bagno), che non sembrano dare pregiudizio. Nelle finte volte dell'ultimo piano ci sono tracce di umidità, che fanno presumere lesioni al tetto, così come nell'intradosso della copertura a terrazzo e al primo piano. APPARTAMENTO INT. 2. In generale, l'immobile non ha subito interventi di manutenzione e le finiture sono datate, per lo più risalenti all'epoca della costruzione. Sui muri dell'ingresso, del disimpegno a sud e della cucina, che sono locali parzialmente interrati, ma anche nel soggiorno, si manifesta umidità tale da far sfogliare la rasatura, e in alcuni punti deteriorare l'intonaco. Nel soggiorno i listoni del parquet sono "imbarcati" dall'umidità. Le piastrellature e i sanitari del bagno sono stati ammodernati e sono in buono stato di conservazione; presumibilmente sono stati rifatti anche gli impianti idrico e di scarico. La documentazione fotografica è allegata al numero 7.
Descrizione:	APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO – INT. 2. L'appartamento al primo piano è parzialmente sotto la quota del terreno sui lati sud e ovest, dove le finestre sono alte rispetto al pavimento; è composto da un ampio soggiorno (circa 30 mq) affacciato su un grande terrazzo al piano (circa 32 mq), due camere (circa 15 e 21 mq), cucina abitabile, bagno, camera sud ovest. La superficie netta è di circa 121,54 mq, e la superficie lorda commerciale complessiva è approssimativamente di mq 163.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 261.292,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 int. 3, 16156, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	155,07 mq
Stato conservativo:	FABBRICATO. Il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione significativi. Gli intonaci delle facciate presentano problemi di distacco localizzati, di sfogliamento dello strato di finitura e di deterioramento della tinteggiatura. Le strutture murarie portanti presentano alcune crepe, visibili in particolare al piano terreno sia a est che a sud (bagno), che non sembrano dare pregiudizio. Nelle finte volte dell'ultimo piano ci sono tracce di umidità, che fanno presumere lesioni al tetto, così come nell'intradosso della copertura a terrazzo e al primo piano. APPARTAMENTO INT. 3. L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione; non ha subito interventi di manutenzione e le finiture sono datate, per lo più risalenti all'epoca della costruzione. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava ingombro di una grande quantità di mobili e suppellettili, perciò non interamente visibile. Le volte in listellato di legno sospeso alla struttura del tetto presentano tracce di perdite e in diversi punti l'intonaco è caduto o in fase di distacco; i muri, in particolare quelli del soggiorno, del disimpegno e della cucina, presentano sfogliature e deterioramento dell'intonaco; alcuni vetri sono rotti, i termosifoni sono scrostati. La documentazione fotografica è allegata al numero 7.		
Descrizione:	APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO – INT. 3. L'appartamento al secondo piano è composto da un ampio soggiorno (circa 37,80 mq) affacciato a est e nord, due camere (circa 15 e 21 mq), cucina abitabile, bagno e antibagno/cabina armadi. La superficie netta è di circa 121 mq, e la superficie lorda commerciale complessiva è approssimativamente di mq 154,50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:			

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.673,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIALE GIORGIO MODUGNO civ. 31 , 16156, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	39,04 mq
Stato conservativo:	BOX. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, soprattutto al pavimento in cemento battuto, che si presenta scomposto, con parti staccate dal sottofondo. Le pareti presentano sfogliature e tracce di umidità, soprattutto nel ripostiglio e nella parete comune con l'int. 1. La documentazione fotografica è allegata al numero 7.		
Descrizione:	BOX AL PIANO TERRENO E SPAZIO DI MANOVRA ANTISTANTE. Il box ha una superficie di pavimento utile per il parcheggio di circa 18,75 mq (la larghezza è di circa 4,44 m, di cui utile solo 4 m per la presenza, sulla sinistra, di un rilievo in muratura alto circa 42 cm. Sul lato contro terra, dietro il posto auto, si trova un ripostiglio largo quanto il box e profondo m 1,25. Sia il varco su viale Modugno sia il varco di accesso al box sono chiusi con ante in legno prive di dispositivo di apertura con comando remoto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:			