
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 888/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	9
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo. .	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	11
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	11
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo. .	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	12
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	12
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	13
Confini.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo. .	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	14
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	14
Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo. .	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	17

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	18
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo..	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	21
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	22
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo..	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	23
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo..	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	26
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	26
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo..	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	28
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	29
Formalità pregiudizievoli	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo..	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	34

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	36
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	38
Normativa urbanistica	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo ..	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	41
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	42
Regolarità edilizia	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo ..	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	57
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	61
Vincoli od oneri condominiali	64
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo ..	64
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra..	64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare.....	64
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	64
Stima / Formazione lotti	65
Riepilogo bando d'asta.....	84
Lotto Unico	84
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 888/2016 del R.G.E.....	92
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.171.000,00	92

INCARICO

All'udienza del 22/02/2017, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare
- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

L'appartamento è composto una cucina, due bagni, sette locali, un terrazzo e un giardino.

L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una terrazza panoramica che ha una ampia vista aperta sulla valle sottostante: sulla terrazza è presente una ampia tettoia in metallo. La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa contro una intercapedine.

All'interno della sala è protagonista uno splendido camino che è inserito in una parete costruita "Ad hoc" rivestita da ceramiche: tale opera d'arte porta la firma del grande artista genovese Emanuele Luzzati datata 1961.

La sala è collegata all'ampia cucina dove è presente una singolare cappa di aspirazione su fuochi anch'essa rivestita di piastrelle di ceramica che, visto il disegno particolare, potrebbe anch'essa essere

attribuibile al Luzzati.

La casa si sviluppa a "U" con una corte estera centrale su cui si affacciano i corridoi di distribuzione che portano alle 5 camere da letto e ai 2 bagni.

In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono, locale per locale:

-Ingresso, soggiorno, corridoi e stanze in parquettes posato a "spina di pesce".

-cucina in piastrelloni di ceramica + cappa rivestita in ceramica artistica

-bagno 1: pareti in piastrelle di ceramica 10x20 e pavimento in piastrelle ceramica a disegno il tutto ancora originale anni '60

-bagno 2: pareti in tesserine tipo "bisazza" e pavimento in piastrelle di ceramica

-terrazzo panoramico e corte interna in piastrelloni quadrati di cemento Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

È presente un impianto di condizionamento a "split".

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione: è da evidenziare che alcuni di essi, a causa di una carente manutenzione, sono da restaurare.

La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale.

Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa.

Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini.

A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce.

L' unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna.

Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino.

Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestre in copertura tipo "Velux".

La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale.

L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di

fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

L'appartamento è composto una cucina, ingresso, soggiorno, corridoi, tre locali, due bagni e un giardino.

L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano terra dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una ampia terrazza panoramica su fascia con una vista aperta sulla valle sottostante. La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa su di una intercapedine. La sala è collegata alla cucina e a due camere entrambi con bagno.

In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono, locale per locale: -ingresso, soggiorno, corridoi, cucina e stanze in parquettes posato a "correre".

-cucina per le pareti in piastrelloni di ceramica

-bagno 1 e 2: pareti e pavimento in piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

È' presente un impianto di condizionamento a "split".

Gli infissi sono "a scorrimento" con telaio in alluminio a "taglio termico" e doppio vetro.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L' unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo

“Velux”. La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad “U” che abbraccia una corte centrale. L’edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell’epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

L'appartamento è composto cucina, ingresso, soggiorno, due camere, un bagno, due balconi.

L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sottotetto dell'edificio nella parte a nord. È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con cucina a giorno.

Sono presenti due camere entrambe con bagno. Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo “Velux”.

Sono presenti una area esterna dove si attesta l'ingresso verso nord e due balconcini, uno con doppio ingresso sulla sala ed uno con ingresso su di una camera da letto.

In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono, locale per locale:

I pavimenti di ingresso, soggiorno e disimpegni sono rivestiti in doghe di piastrelle di ceramica posate a “correre”.

Il bagno 1 e 2 hanno pareti e pavimento in piastrelle di ceramica.

Il restante dei pavimenti si trovano “al rustico”.

Il riscaldamento è di tipo autonomo ma non sono presenti i corpi riscaldanti e la caldaia.

E' presente un impianto di condizionamento a “split”: sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne.

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro.

Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un “rustico avanzato”, mancano le finiture a completamento dei pavimenti, degli intonaci alle pareti oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento).

L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione “da ristrutturare”.

La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale.

Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è

una perpendicolare a C.so Europa.

Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini.

A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce.

L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino.

Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux".

La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale.

L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

L'appartamento è composto cucina, ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, due balconi. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sottotetto dell'edificio nella parte a sud, esposto tutto verso la zona panoramica aperta sulla valle. È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con parete attrezzata a cucina. Dal salotto si accede alla zona notte dove sono presenti due camere entrambe con due bagni.

E' presente una terza camera in corrispondenza della zona di ingresso.

Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux". Sono presenti due balconcini: uno ha accesso dal salotto e l'altro da una camera da letto.

I pavimenti si trovano "al rustico" tranne i due bagni che hanno pareti e pavimento in piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è di tipo autonomo ma non sono presenti i corpi riscaldanti e la caldaia.

E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne.

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro.

Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un "rustico avanzato", mancano le finiture a completamento dei pavimenti, degli intonaci alle pareti oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento).

L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione "da ristrutturare".

La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L' unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1

Area urbana, costituita da due appezzamenti di terreni contigui, che costituiscono una fascia, ricca di alberi e vegetazione spontanea.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

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

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

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)

Il sig. **** Omissis **** risulta di stato libero in quanto celibe

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

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)

Il sig. **** Omissis **** risulta di stato libero in quanto celibe

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

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)

Il sig. **** Omissis **** risulta di stato libero in quanto celibe

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

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)

Il sig. **** Omissis **** risulta di stato libero in quanto celibe

**BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO,
EDIFICIO 1**

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)

Il sig. **** Omissis **** risulta di stato libero in quanto celibe

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA
PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO**

Nord-Est: giardino (sub.3), area di accesso (sub.5)

Sud-Est: area di accesso (sub.5), giardino (sub.4)

Sud-Ovest: altra proprietà

Nord-Ovest: giardino (sub.3)

Sopra: due appartamenti nel piano sottotetto

Sotto: appartamento nel piano seminterrato (sub.2)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA
PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA**

Nord-Est: area di accesso (sub.5), giardino (sub.4)

Sud-Est: giardino (sub.4)

Sud-Ovest: giardino (sub.4), altra proprietà

Nord-Ovest: altra proprietà, terrapieno

Sopra: sub.1

Sotto: terrapieno

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA
PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE**

Nord-Est: distacco

Sud-Est: cavedio

Sud-Ovest (appartamento a valle)

Nord-Ovest: distacco

Sopra: copertura

Sotto: (sub.1)

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA
PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE**

Nord-Est: cavedio

Sud-Est: distacco

Sud-Ovest: distacco

Nord-Ovest: (appartamento a monte)

Sopra: copertura

Sotto: (sub.1)

**BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO,
EDIFICIO 1**

Nord-Est: altra proprietà

Sud-Est: altra proprietà

Sud-Ovest: altra proprietà, area di accesso (sub.5)

Nord-Ovest: altra proprietà, area di accesso (sub.5)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	189,81 mq	222,20 mq	1,00	222,20 mq	2,75 m	Primo
Giardino	243,00 mq	243,00 mq	0,15	36,45 mq	0,00 m	
Terrazza	189,27 mq	189,27 mq	0,35	66,24 mq	0,00 m	
Area di accesso	58,95 mq	58,95 mq	0,20	11,79 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				336,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				336,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento Fg.4 - Map.334 - Sub.1

superficie netta appartamento = 189,81 mq;

superficie lorda appartamento = 222,20 mq;

altezza media netta appartamento = 2.75 m;

altezza media lorda appartamento = 3,05 m;

Giardino Fg.4 - Map.334 - Sub.3

superficie del giardino = 243 mq;

il giardino è calcolato al 15%, in quanto superficie di ornamento = $243 \text{ mq} * 0.15 = 36,45 \text{ mq}$;

Terrazzo, comprensiva di area dehor e corte centrale = 189,27 mq

il terrazzo è calcolato al 35%, in quanto superficie di ornamento = $189,27 \text{ mq} * 0,35 = 66,24$;

Va sommata la porzione dell'area di accesso, corrispondente a 20% = $58,95 * 0,20 = 11,79 \text{ mq}$.

superficie totale = $222,20 \text{ mq} + 36,45 \text{ mq} + 66,24 \text{ mq} + 11,79 \text{ mq} = 336,68$;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,60 mq	114,82 mq	1,00	114,82 mq	3,03 m	Terra
Giardino	283,00 mq	283,00 mq	0,15	42,45 mq	0,00 m	
Area di accesso	58,95 mq	58,95 mq	0,20	11,79 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				169,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento Fig.4 - Map.334 - Sub.2

superficie netta appartamento = 92,60 mq;

superficie lorda appartamento = 114,82 mq;

altezza media netta appartamento = 3,03 m;

Giardino Fig.4 - Map.334 - Sub.3

superficie del giardino = 283 mq;

il giardino è calcolato al 15%, in quanto superficie di ornamento = $283 \text{ mq} * 0,15 = 42,45 \text{ mq}$;

Va sommata la porzione dell'area di accesso, corrispondente a 20% = $58,95 * 0,20 = 11,79 \text{ mq}$.

superficie totale = $114,82 \text{ mq} + 42,45 \text{ mq} + 11,79 \text{ mq} = 169,06$;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,46 mq	98,90 mq	1,00	98,90 mq	2,78 m	Sottotetto
Terrazzo 1	14,83 mq	14,83 mq	0,25	3,71 mq	0,00 m	
Terrazzo 2	6,20 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	
Area di accesso	58,95 mq	58,95 mq	0,20	11,79 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

superficie netta appartamento = 78,46 mq;

superficie lorda appartamento = 98,90 mq;

altezza media netta appartamento = 2,78 m;

terrazzo 1, calcolato al 25% = $14,83 \times 0,25 = 3,71$ mq

terrazzo 2. Calcolato al 25% = $6,20 \times 0,25 = 1,55$ mq

Va sommata la porzione dell'area di accesso, corrispondente a 20% = $58,95 \times 0,20 = 11,79$ mq.

superficie totale = $98,90$ mq + $3,71$ mq + $1,55$ mq + $11,79$ mq = $115,95$ mq;

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,60 mq	119,77 mq	1,00	119,77 mq	2,78 m	Sottotetto
Terrazzo 1	7,89 mq	7,89 mq	0,25	1,97 mq	0,00 m	
Terrazzo 2	7,24 mq	7,24 mq	0,25	1,81 mq	0,00 m	
Area di accesso	58,95 mq	58,95 mq	0,20	11,79 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				135,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

superficie netta appartamento = 97,60 mq;

superficie lorda appartamento = 119,77 mq;

altezza media netta appartamento = 2,78 m;

terrazzo 1, calcolato al 25% = $7,89 \times 0,25 = 1,97$ mq

terrazzo 2. Calcolato al 25% = $7,24 \times 0,25 = 1,81$ mq

Va sommata la porzione dell'area di accesso, corrispondente a 20% = $58,95 \times 0,20 = 11,79$ mq.

superficie totale = $119,77 \text{ mq} + 1,97 \text{ mq} + 1,81 \text{ mq} + 11,79 \text{ mq} = 135,34 \text{ mq}$

**BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO,
EDIFICIO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana sub.6	34,00 mq	34,00 mq	0,15	5,10 mq	0,00 m	
Area urbana sub. 7	167,00 mq	167,00 mq	0,15	25,05 mq	0,00 m	
Area di accesso	58,95 mq	58,95 mq	0,20	11,79 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				41,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la somma delle aree urbane verranno calcolate alla stregua di un giardino, pertanto al 15%

superficie dell'area urbana sub.6 = 34,00 mq; $34 * 0,15 = 5,10$ mq

superficie dell'area urbana sub.7 = 167,00 mq; $167 * 0,15 = 25,05$ mq

Va sommata la porzione dell'area di accesso, corrispondente a 20% = $58,95 * 0,20 = 11,79$ mq.

superficie totale = $5,10$ mq + $25,05$ mq + $11,79$ mq = $41,94$;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fig. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 19/08/1992 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fig. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fig. 4, Part. 334, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 150,00 mq Rendita € 2.440,26 Piano Primo

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 19/08/1992 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fig. 4, Part. 334, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6 Superficie catastale 150,00 mq Rendita € 1.626,84 Piano Terra

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 19/08/1992 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 334 Categoria A7 Piano Sottotetto

L'immobile non è accatastato sebbene identificato nel foglio 4, mappale 334.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 19/08/1992 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 334 Categoria A7 Piano Sottotetto

L'immobile non è accatastato sebbene identificato nel foglio 4, mappale 334.

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 19/08/1992 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 334, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 4, Part. 334, Sub. 7 Categoria EU Superficie catastale 167,00 mq
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 4, Part. 334, Sub. 6 Categoria EU Superficie catastale 167,00 mq

Locale ad uso deposito Catasto Terreni del Comune di Genova

**** Omissis ****, nato a Genova il 29/04/1949, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Foglio 4 - Particella 393 - Via Adolfo da Passano civ. 5

Qualità Classe Ente Urbano – Superficie 4 centiare

Il suddetto locale non è stato inserito tra i lotti da periziare, in quanto sia il locale che la relativa particella sono stati soppressi

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
QUA	4	334	1	6	A7	6	9	150,00 mq	2440,26 €	Primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che la pianta catastale è difforme dallo stato attuale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
QUA	4	334	2	6	A7	6	6	150,00 mq	1626,84 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che la pianta catastale è difforme dallo stato attuale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	334			A7					Sottotetto		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile non è accatastato sebbene identificato nel foglio 4, mappale 334.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	334			A7					Sottotetto		

Corrispondenza catastale

L'immobile non è accatastato sebbene identificato nel foglio 4, mappale 334.

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
QUA	4	334	6		EU			34,00 mq				
QUA	4	334	7		EU			167,00 mq				

Corrispondenza catastale

Risulta presente un locale ad uso deposito sul Catasto Terreni del Comune di Genova che all'atto del sopralluogo non è stato rilevato. Pinasco Luigi, nato a Genova il 29/04/1949, proprietario per la quota di piena proprietà; Comune di Genova - Foglio 4 - Particella 393 - Via Adolfo da Passano civ. 5 Qualità Classe Ente Urbano - Superficie 4 centiare. Il suddetto locale non è stato inserito tra i lotti da periziare, in quanto sia il locale che la relativa particella sono stati soppressi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

Al momento l'immobile non è abitato e sotto la custodia della So.Ve.Mo. in forza del decreto di liberazione per inagibilità dell'edificio emesso dal GE.

Risulta esservi un contratto di locazione per uso abitativo, stipulato il 15/4/2008 con la Sig.ra **** Omissis ****, per venticinque anni, dal 01/05/2008 al 30/04/2033 ad un canone annuo di € 6.000,00 (pari a € 500,00 mensili). Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Genova, il 22/04/2008 con il n.5388.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Al momento l'immobile non è abitato e sotto la custodia della So.Ve.Mo. in forza del decreto di liberazione per inagibilità dell'edificio emesso dal GE.

Risulta esservi un contratto di locazione per uso abitativo, stipulato il 01/5/2014 con la Sig.ra **** Omissis ****, per nove anni, dal 01/05/2014 al 30/04/2023 ad un canone annuo di € 4.800,00 (pari a € 400,00 mensili). Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Genova, il 21/05/2014 con il codice identificativo TLH14T001554000SJ.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

L'immobile risulta libero

Al momento l'immobile non è abitato e sotto la custodia della So.Ve.Mo. in forza del decreto di liberazione per inagibilità dell'edificio emesso dal GE.

Risulta esservi un contratto di locazione per uso abitativo, stipulato, stipulato il 15/10/2016 con il Sig. **** Omissis ****, per nove anni, dal 15/10/2016 al 14/10/2025 ad un canone annuo di € 3.000,00 (pari a € 250,00 mensili).

Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari, il 14/11/2016 con il codice identificativo TLF16T006883000RI.

Sono da evidenziare delle anomalie quali:

- si fa riferimento a dati catastali che non esistono in quanto non esiste una "fine lavori" sui lavori edilizi non terminati e l'appartamento non è accatastato, pertanto manca la planimetria catastale allegata al contratto medesimo.

- si fa riferimento ad un certificato energetico collegato ad un immobile fuori Genova.

Certificazione energetica:

- l' APE del 2014 n° 1500 non è riguardante l'immobile in oggetto ma bensì un alloggio posto nel comune di LA SPEZIA

- l' APE del 2014 n° 1501 non è riguardante l'immobile in oggetto ma bensì un alloggio posto nel comune di GIUSTENICE (Savona)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento l'immobile non è abitato e sotto la custodia della So.Ve.Mo. in forza del decreto di liberazione per inagibilità dell'edificio emesso dal GE.

Risulta esservi un contratto di locazione per uso abitativo, stipulato, stipulato il 19/10/2016 con il Sig. ##Caridi Giovannità, per nove anni, dal 20/10/2016 al 19/10/2025 ad un canone annuo di € 3.000,00 (pari a € 250,00 mensili).

Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari, il 14/11/2016 con il codice identificativo TLF16T006893000TK.

Sono da evidenziare delle anomalie quali:

-si fa riferimento a dati catastali che non esistono in quanto non esiste una "fine lavori" sui lavori edilizi non terminati e l'appartamento non è accatastato, pertanto manca la planimetria catastale allegata al contratto medesimo.

-si fa riferimento ad un certificato energetico collegato ad un immobile fuori Genova.

Certificazione energetica:

- l' APE del 2014 n° 1500 non è riguardante l'immobile in oggetto ma bensì un alloggio posto nel comune di LA SPEZIA

- l' APE del 2014 n° 1501 non è riguardante l'immobile in oggetto ma bensì un alloggio posto nel comune di GIUSTENICE (Savona)

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1

L'immobile risulta libero

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Griffo Beniamino	29/12/2003	38959	17312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/12/2003	49403	29869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Griffo Beniamino	29/12/2003	38959	17312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/12/2003	49403	29869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Griffo Beniamino	29/12/2003	38959	17312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/12/2003	49403	29869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Griffo Beniamino	29/12/2003	38959	17312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/12/2003	49403	29869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO,
EDIFICIO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2003 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Griffo Beniamino	29/12/2003	38959	17312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/12/2003	49403	29869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA
PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43310 - Reg. part. 11816
Quota: 1/1
Importo: € 870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Noli Angelo
Data: 29/09/2007
N° repertorio: 58017
N° raccolta: 20157
Note: surrogazione ai sensi dell'art.8, comma 2 del D.L.7/2007; 20/01/2010 – Registro Generale n.1803, Registro Particolare n.203 – Rep. n.821/714 del 04/12/2009
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Condizionato
Iscritto a Genova il 07/03/2011
Reg. gen. 7710 - Reg. part. 1375
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Griffò Beniamino
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 44657
N° raccolta: 21982

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario

Iscritto a Genova il 21/12/2012

Reg. gen. 36590 - Reg. part. 4545

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Percentuale interessi: 4,20 %

Rogante: Griffo Beniamino

Data: 14/12/2012

N° repertorio: 45642

N° raccolta: 22820

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

Trascritto a Genova il 23/04/2008

Reg. gen. 14537 - Reg. part. 8906

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il sig. **** Omissis **** ha concesso in locazione per la durata di anni 25 rinnovabile per la stessa durata alla Sig.ra **** Omissis **** il bene al canone annuo di euro 6.000,00, pagato anticipatamente.

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/12/2016

Reg. gen. 36973 - Reg. part. 26263

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA
PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43310 - Reg. part. 11816
Quota: 1/1
Importo: € 870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Noli Angelo
Data: 29/09/2007
N° repertorio: 58017
N° raccolta: 20157
Note: surrogazione ai sensi dell'art.8, comma 2 del D.L.7/2007; 20/01/2010 – Registro Generale n.1803, Registro Particolare n.203 – Rep. n.821/714 del 04/12/2009
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Condizionato
Iscritto a Genova il 07/03/2011
Reg. gen. 7710 - Reg. part. 1375
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Griffio Beniamino
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 44657
N° raccolta: 21982
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 21/12/2012
Reg. gen. 36590 - Reg. part. 4545
Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Percentuale interessi: 4,20 %

Rogante: Griffo Beniamino

Data: 14/12/2012

N° repertorio: 45642

N° raccolta: 22820

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

Trascritto a Genova il 23/04/2008

Reg. gen. 14537 - Reg. part. 8906

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il sig. **** Omissis **** ha concesso in locazione per la durata di anni 25 rinnovabile per la stessa durata alla Sig.ra **** Omissis **** il bene al canone annuo di euro 6.000,00, pagato anticipatamente.

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/12/2016

Reg. gen. 36973 - Reg. part. 26263

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA
PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43310 - Reg. part. 11816
Quota: 1/1
Importo: € 870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Noli Angelo
Data: 29/09/2007
N° repertorio: 58017
N° raccolta: 20157
Note: surrogazione ai sensi dell'art.8, comma 2 del D.L.7/2007; 20/01/2010 – Registro Generale n.1803, Registro Particolare n.203 – Rep. n.821/714 del 04/12/2009
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Condizionato
Iscritto a Genova il 07/03/2011
Reg. gen. 7710 - Reg. part. 1375
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Griffio Beniamino
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 44657
N° raccolta: 21982
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 21/12/2012
Reg. gen. 36590 - Reg. part. 4545
Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Percentuale interessi: 4,20 %

Rogante: Griffo Beniamino

Data: 14/12/2012

N° repertorio: 45642

N° raccolta: 22820

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

Trascritto a Genova il 23/04/2008

Reg. gen. 14537 - Reg. part. 8906

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il sig. **** Omissis **** ha concesso in locazione per la durata di anni 25 rinnovabile per la stessa durata alla Sig.ra **** Omissis **** il bene al canone annuo di euro 6.000,00, pagato anticipatamente.

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/12/2016

Reg. gen. 36973 - Reg. part. 26263

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43310 - Reg. part. 11816
Quota: 1/1
Importo: € 870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Noli Angelo
Data: 29/09/2007
N° repertorio: 58017
N° raccolta: 20157
Note: surrogazione ai sensi dell'art.8, comma 2 del D.L.7/2007; 20/01/2010 – Registro Generale n.1803, Registro Particolare n.203 – Rep. n.821/714 del 04/12/2009
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Condizionato
Iscritto a Genova il 07/03/2011
Reg. gen. 7710 - Reg. part. 1375
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Griffio Beniamino
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 44657
N° raccolta: 21982
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 21/12/2012
Reg. gen. 36590 - Reg. part. 4545
Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Griffo Beniamino
Data: 14/12/2012
N° repertorio: 45642
N° raccolta: 22820

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

Trascritto a Genova il 23/04/2008

Reg. gen. 14537 - Reg. part. 8906

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il sig. **** Omissis **** ha concesso in locazione per la durata di anni 25 rinnovabile per la stessa durata alla Sig.ra **** Omissis **** il bene al canone annuo di euro 6.000,00, pagato anticipatamente.

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/12/2016

Reg. gen. 36973 - Reg. part. 26263

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO,
EDIFICIO 1**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43310 - Reg. part. 11816
Quota: 1/1
Importo: € 870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Noli Angelo
Data: 29/09/2007
N° repertorio: 58017
N° raccolta: 20157
Note: surrogazione ai sensi dell'art.8, comma 2 del D.L.7/2007; 20/01/2010 – Registro Generale n.1803, Registro Particolare n.203 – Rep. n.821/714 del 04/12/2009
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Condizionato
Iscritto a Genova il 07/03/2011
Reg. gen. 7710 - Reg. part. 1375
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Griffio Beniamino
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 44657
N° raccolta: 21982
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondario
Iscritto a Genova il 21/12/2012
Reg. gen. 36590 - Reg. part. 4545

Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Griffio Beniamino
Data: 14/12/2012
N° repertorio: 45642
N° raccolta: 22820

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

Trascritto a Genova il 23/04/2008

Reg. gen. 14537 - Reg. part. 8906

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il sig. **** Omissis **** ha concesso in locazione per la durata di anni 25 rinnovabile per la stessa durata alla Sig.ra **** Omissis **** il bene al canone annuo di euro 6.000,00, pagato anticipatamente.

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/12/2016

Reg. gen. 36973 - Reg. part. 26263

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU).

Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario.

Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova – Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU).

Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale

e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario.

Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova – Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU).

Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario.

Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova – Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU).

Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario.

Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1

La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU).

Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico,

paesaggistico o documentario.

Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova – Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In relazione al comparto edilizio oggetto dell'esecuzione immobiliare si evidenzia che attualmente l'unità è priva di titolarità edilizia.

Dall'analisi della documentazione presente in archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova si desume che la proprietà, il Sig. **** Omissis ****, negli anni ha presentato una serie di pratiche, di cui, le prime sono state rigettate (quelle a firma del Geom. **** Omissis ****) mentre quelle successive ed altre accettate (a firma dell'Arch. **** Omissis ****).

Queste ultime pratiche hanno ottenuto tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti: purtroppo queste pratiche, come evidenziato dall'analisi dei progetti, nelle fasi conclusive che sarebbero state necessarie per il conseguimento ed il completamento dell'iter stesso, si sono interrotte con la conseguenza inadempienza da parte della proprietà.

Questo scenario, così come è e stato rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, ha fatto sì che tutto il comparto edilizio di Via Da Passano 5 si trovi oggi nella situazione di "stallo" con la pratica finale (Prot. 1909/2014) protagonista di una "reiezione" da parte del Comune di Genova in quanto non sono mai pervenute le integrazioni richieste: ci si trova in una sostanziale "non conclusione" delle opere.

In pratica le opere sono in parte "abusive" in quanto prive di adeguato titolo edilizio.

Quanto evidenziato sopra lo si trova descritto qui di seguito con l'analisi delle pratiche riportate e commentate in ordine cronologico:

Prot. 1701/2004

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 06.04.2004 per "Mantenimento opere di ampliamento e opere ex novo di completamento" redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento per abusi edilizi prot. 312/AE del 16.03.2004, fascicolo SAP 125/2004 al quale segue un provvedimento contrario n.804 del 23.11.2004 in cui si nega quanto realizzato.

Prot. 3094/2005

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 14.06.2005 per “Mantenimento di opere edilizie e opere ex novo per completamento” redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento con ispezione del 26.07.2006, fascicolo SAP 125/2004.

Il progetto viene bocciato ed archiviato d'ufficio in data 06.07.2005

Prot. 361/2008

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 25.01.2008 per “Sanatoria e completamento relativo a cambio di destinazione d'uso di locali accessori in abitativi – mantenimento e completamento opere edilizie interne ed esterne” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.380/2009 del 05.06.2009

È da evidenziare che la pratica PDC 380/2009 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all'elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa “fine lavori”.

Prot. 779/2010

P.C. (Art. 24 L.R. 16/08) del 18.02.2010 per “Recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi e realizzazione di ascensore esterno” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.1207/2010 con provvedimento del 11.11.2010

In questo progetto si presenta la proposta di realizzare due appartamenti nel sottotetto.

È da evidenziare che la pratica PDC 1207/2010 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all'elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa “fine lavori”.

Prot. 7795/2011

SCIA U.O.T. DIA del 11.11.2011 per “ricostruzione conforme all'esistente di porzione muro di confine” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.1207/127 del 2010 con provvedimento del 11.11.2010

Trattarsi di un progetto conseguente ad un crollo di un muretto sulla Via Adolfo da Passano che fa da confine alla proprietà che è stato ricostruito.

Prot. 1909/2014

P.C. Variante a P.C. del 25.03.2014 per “Ristrutturazione Edilizia” redatto da parte del progettista Arch. ##Walter Brunetto#.

Tale progetto, ultimo predisposto da parte del committente/proprietario delle aree il Sig. **** Omissis ****, costituisce variante "finale" delle precedenti pratiche (in particolare dei due PDC 380/2009 e PDC 1207/2010 dei quali è stato dato “Inizio Lavori”).

Tale progetto ha ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica (S.P. 236 – 2013 prov. 264/29.05.2013) ma non ha concluso il suo iter istruttorio presso l'edilizia privata in quanto carente del progetto strutturale e quindi dell'autorizzazione del Vincolo Idrogeologico.

Ad oggi la pratica 1909/2014, come da nota del Comune, non essendo pervenuta la documentazione mancante di cui al punto precedente, è stata archiviata.

La pratica 1909/2014 avrebbe dovuto, se ritirata, costituire variante rispetto ai precedenti premissi di costruire per i quali è stato dato inizio lavori.

Come è evidenziato nelle tavole progettuali allegate questo progetto di variante finale avrebbe dovuto portare alla definizione e realizzazione di un ascensore ed una passerella per accedere agli appartamenti del sottotetto oltreché sanare delle piccole difformità dei sottostanti appartamenti il tutto come variante delle pratiche PDC 380/2009 e PDC 1207/2010.

Il cantiere venne sospeso con lettera al comune da parte della D.L. (Arch. **** Omissis ****) in attesa di ottenere la variante protocollata n. 1909/2014; nella stessa lettera la D.L. si riservava di comunicare, con il nuovo inizio lavori, i nuovi nominativi per le figure competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In virtù di questo scenario la comparazione delle tavole grafiche relative allo “stato di fatto” come rilevato, viene comparata con la situazione dell'ultimo progetto approvato anche se questo è protagonista di “reiezione” da parte del Comune di Genova: risulta essere comunque l'ultima situazione alla quale collegarsi per l'ottenimento di una sanatoria.

Nel definire il particolarissimo scenario edilizio in cui si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione ci pare utile evidenziare che il lavoro fin tanto che è stato seguito (ma purtroppo non terminato) da parte del Arch. **** Omissis **** è stato diligentemente svolto.

La procedura di regolarizzazione degli immobili rientra in una pratica di sanatoria.

Tale pratica comporta il pagamento di una sanzione che non è facilmente calcolabile in quanto tale compito è riservato agli uffici preposti: essa non può essere inferiore ai € 1.033,00 e non superiore ai € 10.033,00 come dalla Legge Regionale 16/2008.

La complessità di tale sanatoria richiede il coinvolgimento di un tecnico abilitato.

Con l'intento di dare delle indicazioni utili ai soggetti interessati ai lotti specifici sono stati posti all' Arch. **** Omissis **** dei quesiti, così da dare delle prime indicazioni su cosa servirà per poter arrivare ad una conclusione del procedimento anche urbanistico dei lotti stessi.

È da evidenziare che sempre presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova è presente anche il progetto originario di Via Adolfo da Passano 5 redatto da parte del Dott. **** Omissis **** del 1960 che per completezza è stato riportato come stralcio in allegato.

Certificazione energetica APE n° 15181 - redatto da parte del tecnico Geometra **** Omissis ****

Si evidenzia che questa nuova perizia analizza l'unità immobiliare come Lotto Unico proprio in virtù del fatto che è emerso, dopo la consegna della prima perizia del giugno 2017 che suddivideva gli appartamenti in 4 lotti distinti, l'impossibilità di poter trattare alla vendita singolarmente gli appartamenti medesimi.

Tale evidenza si è palesata solo successivamente ed in particolare a causa dei fatti sotto descritti:

1) Nel maggio 2018 sono emerse problematiche di "illecito edilizio" che si sono concretizzate con una denuncia da parte del Comune di Genova (Prot. 283260 del 10.08.2018 - vedere allegato).

2) Sempre nel maggio 2018 si è evidenziato che, in mancanza di un collaudo strutturale delle attività edilizie eseguite, fosse necessario predisporre una perizia tecnica dedicata: venne incaricato il Dott. Ing. **** Omissis **** che consegna una prima perizia nell'agosto 2018 e una seconda nel novembre 2018 (vedere allegati): grazie a tale lavoro, successivamente, gli immobili sono stati liberati dagli occupanti.

Quindi è risultato logico che l'edificio, se pur attualmente diviso in 4 unità abitative, debba essere trattato come un'unica realtà per quanto riguarda le attività di sanatoria necessarie, quindi sia per gli "illeciti edilizi", sia per le attività di "regolarizzazione edilizia" che per quelle di "adeguato strutturale".

Nell'analizzare l'edificio come Lotto Unico si è chiesto, con l'incontro del 04.04. 2019, un parere all'Ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova) su come potrebbe essere trattata la pratica di sanatoria dell'intero lotto.

Una risposta non è stata possibile ottenerla per vari motivi:

1) Per prima cosa serve eliminare le opere diversamente e abusivamente realizzate come rappresentate nella denuncia di "illecito edilizio" del Comune di Genova (Prot. 283260 del 10.08.2018)

2)Per poter avere certezze sulle "regolarità edilizia" serve produrre una nuova proposta progettuale per richiedere una nuova "Concessione Edilizia" visto che quella sulla quale sono stati eseguiti i lavori non è mai stata attivata in quanto non sono state prodotte dal proponente le integrazioni richieste da parte del Comune di Genova e di conseguenza sono scaduti i termini di tale pratica che, di conseguenza, è decaduta.

Per concludere, essendo in presenza di un immobile senza titolarità edilizia che quindi si trova nella condizione di essere "irregolare", si ritiene che si possa ben presentare una nuova "Pratica edilizia" completa (quindi con un rilievo delle aree, verifica della consistenza rispetto agli elaborati presentati nella pratica Prot. 1909/2014 - per la quale si ribadisce che nel passato era già stato dato parere paesaggistico positivo - Autorizzazione Paesaggistica S.P. 236 - 2013 prov. 264/29.05.2013 - Verifiche tecniche ed urbanistiche per la definizione della tipologia di intervento, redazione del progetto di completamento concertato anche con la Pubblica Amministrazione, pratica edilizia di rinnovo dei precedenti titoli scaduti, simulazioni Tridimensionali Fotorealistiche - rendering - con indicazione dei materiali e delle finiture di massima in numero adeguato ad illustrare le scelte progettuali, Progetto definitivo, Redazione pratica Autorizzazione Paesaggistica, Redazione pratica Edilizia ai fini dell'ottenimento del titolo) così da "sanare" l'intero comparto edilizio da parte del nuovo soggetto proprietario.

Tale conclusione è la medesima formulata da parte del Dott. Ing. **** Omissis **** nelle sue relazioni che esprime anche le modalità delle attività strutturali che devono essere messe in atto parallelamente per "sanare" anche gli aspetti strutturali che "maldestramente" sono stati compiuti all'interno dell'immobile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In relazione al comparto edilizio oggetto dell'esecuzione immobiliare si evidenzia che attualmente l'unità è priva di titolarità edilizia.

Dall'analisi della documentazione presente in archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova si desume che la proprietà, il Sig. **** Omissis ****, negli anni ha presentato una serie di pratiche, di cui, le prime sono state rigettate (quelle a firma del Geom. **** Omissis ****) mentre quelle successive ed altre accettate (a firma dell'Arch. **** Omissis ****).

Queste ultime pratiche hanno ottenuto tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti: purtroppo queste pratiche, come evidenziato dall'analisi dei progetti, nelle fasi conclusive che sarebbero state necessarie per il conseguimento ed il completamento del iter stesso, si sono interrotte con la conseguenza inadempienza da parte della proprietà.

Questo scenario, così come è e stato rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, ha fatto sì che tutto il comparto edilizio di Via Da Passano 5 si trovi oggi nella situazione di "stallo" con la pratica finale (Prot. 1909/2014) protagonista di una "reiezione" da parte del Comune di Genova in quanto non sono mai pervenute le integrazioni richieste: ci si trova in una sostanziale "non conclusione" delle opere.

In pratica le opere sono in parte "abusive" in quanto prive di adeguato titolo edilizio.

Quanto evidenziato sopra lo si trova descritto qui di seguito con l'analisi delle pratiche riportate e commentate in ordine cronologico:

Prot. 1701/2004

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 06.04.2004 per "Mantenimento opere di ampliamento e opere ex novo di completamento" redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento per abusi edilizi prot. 312/AE del 16.03.2004, fascicolo SAP 125/2004 al quale segue un provvedimento contrario n.804 del 23.11.2004 in cui si nega quanto realizzato.

Prot. 3094/2005

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 14.06.2005 per "Mantenimento di opere edilizie e opere ex novo per completamento" redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento con ispezione del 26.07.2006, fascicolo SAP 125/2004.

Il progetto viene bocciato ed archiviato d'ufficio in data 06.07.2005

Prot. 361/2008

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 25.01.2008 per "Sanatoria e completamento relativo a cambio di destinazione d'uso di locali accessori in abitativi - mantenimento e completamento opere edilizie interne ed esterne" redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.380/2009 del 05.06.2009

È da evidenziare che la pratica PDC 380/2009 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all’elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa “fine lavori”.

Prot. 779/2010

P.C. (Art. 24 L.R. 16/08) del 18.02.2010 per “Recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi e realizzazione di ascensore esterno” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.1207/2010 con provvedimento del 11.11.2010

In questo progetto si presenta la proposta di realizzare due appartamenti nel sottotetto.

È da evidenziare che la pratica PDC 1207/2010 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all’elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa “fine lavori”.

Prot. 7795/2011

SCIA U.O.T. DIA del 11.11.2011 per “ricostruzione conforme all’esistente di porzione muro di confine” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.1207/127 del 2010 con provvedimento del 11.11.2010

Trattarsi di un progetto conseguente ad un crollo di un muretto sulla Via Adolfo da Passano che fa da confine alla proprietà che è stato ricostruito.

Prot. 1909/2014

P.C. Variante a P.C. del 25.03.2014 per “Ristrutturazione Edilizia” redatto da parte del progettista Arch. ##Walter Brunetto#.

Tale progetto, ultimo predisposto da parte del committente/proprietario delle aree il Sig. **** Omissis ****, costituisce variante "finale" delle precedenti pratiche (in particolare dei due PDC 380/2009 e PDC 1207/2010 dei quali è stato dato “Inizio Lavori”).

Tale progetto ha ottenuto l’Autorizzazione paesaggistica ma non ha concluso il suo iter istruttorio presso l’edilizia privata in quanto carente del progetto strutturale e quindi dell’autorizzazione del Vincolo Idrogeologico.

Ad oggi la pratica 1909/2014, come da nota del Comune, non essendo pervenuta la documentazione

mancante di cui al punto precedente, è stato archiviato.

La pratica 1909/2014 avrebbe dovuto, se ritirata, costituire variante rispetto ai precedenti premessi di costruire per i quali è stato dato inizio lavori.

Come è evidenziato nelle tavole progettuali allegate questo progetto di variante finale avrebbe dovuto portare alla definizione e realizzazione di un ascensore ed una passerella per accedere agli appartamenti del sottotetto oltreché sanare delle piccole difformità dei sottostanti appartamenti il tutto come variante delle pratiche PDC 380/2009 e PDC 1207/2010.

Il cantiere venne sospeso con lettera al comune da parte della D.L. (Arch. **** Omissis ****) in attesa di ottenere la variante protocollata n. 1909/2014; nella stessa lettera la D.L. si riservava di comunicare, con il nuovo inizio lavori, i nuovi nominativi per le figure competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In virtù di questo scenario la comparazione delle tavole grafiche relative allo “stato di fatto” come rilevato, viene comparata con la situazione dell'ultimo progetto approvato anche se questo è protagonista di “reiezione” da parte del Comune di Genova: risulta essere comunque l'ultima situazione alla quale collegarsi per l'ottenimento di una sanatoria.

Nel definire il particolarissimo scenario edilizio in cui si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione ci pare utile evidenziare che il lavoro fin tanto che è stato seguito (ma purtroppo non terminato) da parte del Arch. **** Omissis **** è stato diligentemente svolto.

La procedura di regolarizzazione degli immobili rientra in una pratica di sanatoria.

Tale pratica comporta il pagamento di una sanzione che non è facilmente calcolabile in quanto tale compito è riservato agli uffici preposti: essa non può essere inferiore ai € 1.033,00 e non superiore ai € 10.033,00 come dalla Legge Regionale 16/2008.

La complessità di tale sanatoria richiede il coinvolgimento di un tecnico abilitato.

Con l'intento di dare delle indicazioni utili ai soggetti interessati ai lotti specifici sono stati posti all'Arch. **** Omissis **** dei questi (riportati nell'Allegato L) così da dare delle prime indicazioni su cosa servirà per poter arrivare ad una conclusione del procedimento anche urbanistico dei lotti stessi.

È da evidenziare che sempre presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova è presente anche il progetto originario di Via Adolfo da Passano 5 redatto da parte del Dott. **** Omissis **** del

1960 che per completezza è stato riportato come stralcio in allegato.

Certificazione energetica APE n° 15000 - redatto da parte del tecnico Geometra **** Omissis ****

Si evidenzia che questa nuova perizia analizza l'unità immobiliare come Lotto Unico proprio in virtù del fatto che è emerso, dopo la consegna della prima perizia del giugno 2017 che suddivideva gli appartamenti in 4 lotti distinti, l'impossibilità di poter trattare alla vendita singolarmente gli appartamenti medesimi.

Tale evidenza si è palesata solo successivamente ed in particolare a causa dei fatti sotto descritti:

1) Nel maggio 2018 sono emerse problematiche di "illecito edilizio" che si sono concretizzate con una denuncia da parte del Comune di Genova (Prot. 283260 del 10.08.2018 - vedere allegato).

2) Sempre nel maggio 2018 si è evidenziato che, in mancanza di un collaudo strutturale delle attività edilizie eseguite, fosse necessario predisporre una perizia tecnica dedicata: venne incaricato il Dott. Ing. **** Omissis **** che consegna una prima perizia nell'agosto 2018 e una seconda nel novembre 2018 (vedere allegati): grazie a tale lavoro, successivamente, gli immobili sono stati liberati dagli occupanti.

Quindi è risultato logico che l'edificio, se pur attualmente diviso in 4 unità abitative, debba essere trattato come un'unica realtà per quanto riguarda le attività di sanatoria necessarie, quindi sia per gli "illeciti edilizi", sia per le attività di "regolarizzazione edilizia" che per quelle di "adeguato strutturale".

Nell'analizzare l'edificio come Lotto Unico si è chiesto, con l'incontro del 04.04. 2019, un parere all'Ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova) su come potrebbe essere trattata la pratica di sanatoria dell'intero lotto.

Una risposta non è stata possibile ottenerla per vari motivi:

1) Per prima cosa serve eliminare le opere diversamente e abusivamente realizzate come rappresentate nella denuncia di "illecito edilizio" del Comune di Genova (Prot. 283260 del 10.08.2018)

2) Per poter avere certezze sulle "regolarità edilizia" serve produrre una nuova proposta progettuale per richiedere una nuova "Concessione Edilizia" visto che quella sulla quale sono stati eseguiti i lavori non è mai stata attivata in quanto non sono state prodotte dal proponente le integrazioni richieste da parte del Comune di Genova e di conseguenza sono scaduti i termini di tale pratica che, di

conseguenza, è decaduta.

Per concludere, essendo in presenza di un immobile senza titolarità edilizia che quindi si trova nella condizione di essere “irregolare”, si ritiene che si possa ben presentare una nuova “Pratica edilizia” completa (quindi con un rilievo delle aree, verifica della consistenza rispetto agli elaborati presentati nella pratica Prot. 1909/2014 - per la quale si ribadisce che nel passato era già stato dato parere paesaggistico positivo - Autorizzazione Paesaggistica S.P. 236 - 2013 prov. 264/29.05.2013 - Verifiche tecniche ed urbanistiche per la definizione della tipologia di intervento, redazione del progetto di completamento concertato anche con la Pubblica Amministrazione, pratica edilizia di rinnovo dei precedenti titoli scaduti, simulazioni Tridimensionali Fotorealistiche - rendering - con indicazione dei materiali e delle finiture di massima in numero adeguato ad illustrare le scelte progettuali, Progetto definitivo, Redazione pratica Autorizzazione Paesaggistica, Redazione pratica Edilizia ai fini dell'ottenimento del titolo) così da “sanare” l'intero comparto edilizio da parte del nuovo soggetto proprietario.

Tale conclusione è la medesima formulata da parte del Dott. Ing. **** Omissis **** nelle sue relazioni che esprime anche le modalità delle attività strutturali che devono essere messe in atto parallelamente per “sanare” anche gli aspetti strutturali che “maldestramente” sono stati compiuti all'interno dell'immobile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In relazione al comparto edilizio oggetto dell'esecuzione immobiliare si evidenzia che attualmente l'unità è priva di titolarità edilizia.

Dall'analisi della documentazione presente in archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova si desume che la proprietà, il Sig. **** Omissis ****, negli anni ha presentato una serie di pratiche, di cui, le prime sono state rigettate (quelle a firma del Geom. **** Omissis ****) mentre quelle successive ed altre accettate (a firma dell'Arch. **** Omissis ****).

Queste ultime pratiche hanno ottenuto tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti: purtroppo queste pratiche, come evidenziato dall'analisi dei progetti, nelle fasi conclusive che sarebbero state necessarie per il conseguimento ed il completamento del iter stesso, si sono interrotte con la conseguenza inadempienza da parte della proprietà.

Questo scenario, così come è e stato rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, ha fatto sì

che tutto il comparto edilizio di Via Da Passano 5 si trovi oggi nella situazione di “stallo” con la pratica finale (Prot. 1909/2014) protagonista di una “reiezione” da parte del Comune di Genova in quanto non sono mai pervenute le integrazioni richieste: ci si trova in una sostanziale “non conclusione” delle opere.

In pratica le opere sono in parte “abusive” in quanto prive di adeguato titolo edilizio.

Quanto evidenziato sopra lo si trova descritto qui di seguito con l’analisi delle pratiche riportate e commentate in ordine cronologico:

Prot. 1701/2004

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 06.04.2004 per “Mantenimento opere di ampliamento e opere ex novo di completamento” redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento per abusi edilizi prot. 312/AE del 16.03.2004, fascicolo SAP 125/2004 al quale segue un provvedimento contrario n.804 del 23.11.2004 in cui si nega quanto realizzato.

Prot. 3094/2005

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 14.06.2005 per “Mantenimento di opere edilizie e opere ex novo per completamento” redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento con ispezione del 26.07.2006, fascicolo SAP 125/2004.

Il progetto viene bocciato ed archiviato d’ufficio in data 06.07.2005

Prot. 361/2008

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 25.01.2008 per “Sanatoria e completamento relativo a cambio di destinazione d’uso di locali accessori in abitativi – mantenimento e completamento opere edilizie interne ed esterne” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.380/2009 del 05.06.2009

È da evidenziare che la pratica PDC 380/2009 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all’elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa “fine lavori”.

Prot. 779/2010

P.C. (Art. 24 L.R. 16/08) del 18.02.2010 per “Recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi e realizzazione di ascensore esterno” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.1207/2010 con provvedimento

del 11.11.2010

In questo progetto si presenta la proposta di realizzare due appartamenti nel sottotetto.

È da evidenziare che la pratica PDC 1207/2010 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all'elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa "fine lavori".

Prot. 7795/2011

SCIA U.O.T. DIA del 11.11.2011 per "ricostruzione conforme all'esistente di porzione muro di confine" redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il "Permesso di Costruire" n.1207/127 del 2010 con provvedimento del 11.11.2010

Trattarsi di un progetto conseguente ad un crollo di un muretto sulla Via Adolfo da Passano che fa da confine alla proprietà che è stato ricostruito.

Prot. 1909/2014

P.C. Variante a P.C. del 25.03.2014 per "Ristrutturazione Edilizia" redatto da parte del progettista Arch. ##Walter Brunetto#.

Tale progetto, ultimo predisposto da parte del committente/proprietario delle aree il Sig. **** Omissis ****, costituisce variante "finale" delle precedenti pratiche (in particolare dei due PDC 380/2009 e PDC 1207/2010 dei quali è stato dato "Inizio Lavori").

Tale progetto ha ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica ma non ha concluso il suo iter istruttorio presso l'edilizia privata in quanto carente del progetto strutturale e quindi dell'autorizzazione del Vincolo Idrogeologico.

Ad oggi la pratica 1909/2014, come da nota del Comune, non essendo pervenuta la documentazione mancante di cui al punto precedente, è stato archiviato.

La pratica 1909/2014 avrebbe dovuto, se ritirata, costituire variante rispetto ai precedenti premessi di costruire per i quali è stato dato inizio lavori.

Come è evidenziato nelle tavole progettuali allegate questo progetto di variante finale avrebbe dovuto portare alla definizione e realizzazione di un ascensore ed una passerella per accedere agli appartamenti del sottotetto oltreché sanare delle piccole difformità dei sottostanti appartamenti il tutto come variante delle pratiche PDC 380/2009 e PDC 1207/2010.

Il cantiere venne sospeso con lettera al comune da parte della D.L. (Arch. **** Omissis ****) in attesa di ottenere la variante protocollata n. 1909/2014; nella stessa lettera la D.L. si riservava di comunicare, con il nuovo inizio lavori, i nuovi nominativi per le figure competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In virtù di questo scenario la comparazione delle tavole grafiche relative allo “stato di fatto” come rilevato, viene comparata con la situazione dell'ultimo progetto approvato anche se questo è protagonista di “reiezione” da parte del Comune di Genova: risulta essere comunque l'ultima situazione alla quale collegarsi per l'ottenimento di una sanatoria.

Nel definire il particolarissimo scenario edilizio in cui si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione ci pare utile evidenziare che il lavoro fin tanto che è stato seguito (ma purtroppo non terminato) da parte del Arch. **** Omissis **** è stato diligentemente svolto.

La procedura di regolarizzazione degli immobili rientra in una pratica di sanatoria.

Tale pratica comporta il pagamento di una sanzione che non è facilmente calcolabile in quanto tale compito è riservato agli uffici preposti: essa non può essere inferiore ai € 1.033,00 e non superiore ai € 10.033,00 come dalla Legge Regionale 16/2008.

La complessità di tale sanatoria richiede il coinvolgimento di un tecnico abilitato.

Con l'intento di dare delle indicazioni utili ai soggetti interessati ai lotti specifici sono stati posti all' Arch. **** Omissis **** dei questi (riportati nell'Allegato L) così da dare delle prime indicazioni su cosa servirà per poter arrivare ad una conclusione del procedimento anche urbanistico dei lotti stessi.

È da evidenziare che sempre presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova è presente anche il progetto originario di Via Adolfo da Passano 5 redatto da parte del Dott. **** Omissis **** del 1960 che per completezza è stato riportato come stralcio in allegato.

La certificazione energetica non è presente e non è attualmente possibile redigerla in quanto l'immobile è una nuova unità abitativa non ancora accatastata, ancora oggetto di lavori su di una pratica edilizia attualmente sospesa ed irregolare.

Si evidenzia che questa nuova perizia analizza l'unità immobiliare come Lotto Unico proprio in virtù del fatto che è emerso, dopo la consegna della prima perizia del giugno 2017 che suddivideva gli appartamenti in 4 lotti distinti, l'impossibilità di poter trattare alla vendita singolarmente gli appartamenti medesimi.

Tale evidenza si è palesata solo successivamente ed in particolare a causa dei fatti sotto descritti:

1) Nel maggio 2018 sono emerse problematiche di “illecito edilizio” che si sono concretizzate con una denuncia da parte del Comune di Genova (Prot. 283260 del 10.08.2018 - vedere allegato).

2) Sempre nel maggio 2018 si è evidenziato che, in mancanza di un collaudo strutturale delle attività edilizie eseguite, fosse necessario predisporre una perizia tecnica dedicata: venne incaricato il Dott. Ing. **** Omissis **** che consegna una prima perizia nell’agosto 2018 e una seconda nel novembre 2018 (vedere allegati): grazie a tale lavoro, successivamente, gli immobili sono stati liberati dagli occupanti.

Quindi è risultato logico che l’edificio, se pur attualmente diviso in 4 unità abitative, debba essere trattato come un’unica realtà per quanto riguarda le attività di sanatoria necessarie, quindi sia per gli “illeciti edilizi”, sia per le attività di “regolarizzazione edilizia” che per quelle di “adeguato strutturale”. Nell’analizzare l’edificio come Lotto Unico si è chiesto, con l’incontro del 04.04. 2019, un parere all’Ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova) su come potrebbe essere trattata la pratica di sanatoria dell’intero lotto.

Una risposta non è stata possibile ottenerla per vari motivi:

1) Per prima cosa serve eliminare le opere diversamente e abusivamente realizzate come rappresentate nella denuncia di “illecito edilizio” del Comune di Genova (Prot. 283260 del 10.08.2018)

2) Per poter avere certezze sulle “regolarità edilizia” serve produrre una nuova proposta progettuale per richiedere una nuova “Concessione Edilizia” visto che quella sulla quale sono stati eseguiti i lavori non è mai stata attivata in quanto non sono state prodotte dal proponente le integrazioni richieste da parte del Comune di Genova e di conseguenza sono scaduti i termini di tale pratica che, di conseguenza, è decaduta.

Per concludere, essendo in presenza di un immobile senza titolarità edilizia che quindi si trova nella condizione di essere “irregolare”, si ritiene che si possa ben presentare una nuova “Pratica edilizia” completa (quindi con un rilievo delle aree, verifica della consistenza rispetto agli elaborati presentati nella pratica Prot. 1909/2014 - per la quale si ribadisce che nel passato era già stato dato parere paesaggistico positivo - Autorizzazione Paesaggistica S.P. 236 - 2013 prov. 264/29.05.2013 - Verifiche tecniche ed urbanistiche per la definizione della tipologia di intervento, redazione del progetto di completamento concertato anche con la Pubblica Amministrazione, pratica edilizia di rinnovo dei precedenti titoli scaduti, simulazioni Tridimensionali Fotorealistiche - rendering - con indicazione dei materiali e delle finiture di massima in numero adeguato ad illustrare le scelte progettuali, Progetto definitivo, Redazione pratica Autorizzazione Paesaggistica, Redazione pratica Edilizia ai fini dell’ottenimento del titolo) così da “sanare” l’intero comparto edilizio da parte del nuovo soggetto proprietario.

Tale conclusione è la medesima formulata da parte del Dott. Ing. **** Omissis **** nelle sue relazioni che esprime anche le modalità delle attività strutturali che devono essere messe in atto parallelamente per “sanare” anche gli aspetti strutturali che “maldestramente” sono stati compiuti all’interno

dell'immobile.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In relazione al comparto edilizio oggetto dell'esecuzione immobiliare si evidenzia che attualmente l'unità è priva di titolarità edilizia.

Dall'analisi della documentazione presente in archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova si desume che la proprietà, il Sig.**** Omissis ****, negli anni ha presentato una serie di pratiche, di cui, le prime sono state rigettate (quelle a firma del Geom. **** Omissis ****) mentre quelle successive ed altre accettate (a firma dell'Arch. **** Omissis ****).

Queste ultime pratiche hanno ottenuto tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti: purtroppo queste pratiche, come evidenziato dall'analisi dei progetti, nelle fasi conclusive che sarebbero state necessarie per il conseguimento ed il completamento del iter stesso, si sono interrotte con la conseguenza inadempienza da parte della proprietà.

Questo scenario, così come è e stato rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, ha fatto sì che tutto il comparto edilizio di Via Da Passano 5 si trovi oggi nella situazione di "stallo" con la pratica finale (Prot. 1909/2014) protagonista di una "reiezione" da parte del Comune di Genova in quanto non sono mai pervenute le integrazioni richieste: ci si trova in una sostanziale "non conclusione" delle opere.

In pratica le opere sono in parte "abusive" in quanto prive di adeguato titolo edilizio.

Quanto evidenziato sopra lo si trova descritto qui di seguito con l'analisi delle pratiche riportate e commentate in ordine cronologico:

Prot. 1701/2004

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 06.04.2004 per "Mantenimento opere di ampliamento e opere ex novo di completamento" redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento per abusi edilizi prot. 312/AE del 16.03.2004, fascicolo SAP 125/2004 al quale segue un provvedimento contrario n.804 del 23.11.2004 in cui si nega quanto realizzato.

Prot. 3094/2005

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 14.06.2005 per "Mantenimento di opere edilizie e opere ex novo per completamento" redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento con ispezione del 26.07.2006, fascicolo SAP 125/2004.

Il progetto viene bocciato ed archiviato d'ufficio in data 06.07.2005

Prot. 361/2008

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 25.01.2008 per "Sanatoria e completamento relativo a cambio di destinazione d'uso di locali accessori in abitativi - mantenimento e completamento opere edilizie interne ed esterne" redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il "Permesso di Costruire" n.380/2009 del 05.06.2009

È da evidenziare che la pratica PDC 380/2009 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all'elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa "fine lavori".

Prot. 779/2010

P.C. (Art. 24 L.R. 16/08) del 18.02.2010 per "Recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi e realizzazione di ascensore esterno" redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il "Permesso di Costruire" n.1207/2010 con provvedimento del 11.11.2010

In questo progetto si presenta la proposta di realizzare due appartamenti nel sottotetto.

È da evidenziare che la pratica PDC 1207/2010 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all'elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa "fine lavori".

Prot. 7795/2011

SCIA U.O.T. DIA del 11.11.2011 per "ricostruzione conforme all'esistente di porzione muro di confine" redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il "Permesso di Costruire" n.1207/127 del 2010 con provvedimento del 11.11.2010

Trattarsi di un progetto conseguente ad un crollo di un muretto sulla Via Adolfo da Passano che fa da confine alla proprietà che è stato ricostruito.

Prot. 1909/2014

P.C. Variante a P.C. del 25.03.2014 per "Ristrutturazione Edilizia" redatto da parte del

progettista Arch. ##Walter Brunetto#.

Tale progetto, ultimo predisposto da parte del committente/proprietario delle aree il Sig. **** Omissis ****, costituisce variante "finale" delle precedenti pratiche (in particolare dei due PDC 380/2009 e PDC 1207/2010 dei quali è stato dato "Inizio Lavori").

Tale progetto ha ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica ma non ha concluso il suo iter istruttorio presso l'edilizia privata in quanto carente del progetto strutturale e quindi dell'autorizzazione del Vincolo Idrogeologico.

Ad oggi la pratica 1909/2014, come da nota del Comune, non essendo pervenuta la documentazione mancante di cui al punto precedente, è stato archiviato.

La pratica 1909/2014 avrebbe dovuto, se ritirata, costituire variante rispetto ai precedenti premessi di costruire per i quali è stato dato inizio lavori.

Come è evidenziato nelle tavole progettuali allegate questo progetto di variante finale avrebbe dovuto portare alla definizione e realizzazione di un ascensore ed una passerella per accedere agli appartamenti del sottotetto oltreché sanare delle piccole difformità dei sottostanti appartamenti il tutto come variante delle pratiche PDC 380/2009 e PDC 1207/2010.

Il cantiere venne sospeso con lettera al comune da parte della D.L. (Arch. **** Omissis ****) in attesa di ottenere la variante protocollata n. 1909/2014; nella stessa lettera la D.L. si riservava di comunicare, con il nuovo inizio lavori, i nuovi nominativi per le figure competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In virtù di questo scenario la comparazione delle tavole grafiche relative allo "stato di fatto" come rilevato, viene comparata con la situazione dell'ultimo progetto approvato anche se questo è protagonista di "reiezione" da parte del Comune di Genova: risulta essere comunque l'ultima situazione alla quale collegarsi per l'ottenimento di una sanatoria.

Nel definire il particolarissimo scenario edilizio in cui si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione ci pare utile evidenziare che il lavoro fin tanto che è stato seguito (ma purtroppo non terminato) da parte del Arch. **** Omissis **** è stato diligentemente svolto.

La procedura di regolarizzazione degli immobili rientra in una pratica di sanatoria.

Tale pratica comporta il pagamento di una sanzione che non è facilmente calcolabile in quanto tale compito è riservato agli uffici preposti: essa non può essere inferiore ai € 1.033,00 e non superiore ai €

10.033,00 come dalla Legge Regionale 16/2008.

La complessità di tale sanatoria richiede il coinvolgimento di un tecnico abilitato.

Con l'intento di dare delle indicazioni utili ai soggetti interessati ai lotti specifici sono stati posti all'Arch. **** Omissis **** dei questi (riportati nell'Allegato L) così da dare delle prime indicazioni su cosa servirà per poter arrivare ad una conclusione del procedimento anche urbanistico dei lotti stessi.

È da evidenziare che sempre presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova è presente anche il progetto originario di Via Adolfo da Passano 5 redatto da parte del Dott. **** Omissis **** del 1960 che per completezza è stato riportato come stralcio in allegato.

La certificazione energetica non è presente e non è attualmente possibile redigerla in quanto l'immobile è una nuova unità abitativa non ancora accatastata, ancora oggetto di lavori su di una pratica edilizia attualmente sospesa ed irregolare.

Si evidenzia che questa nuova perizia analizza l'unità immobiliare come Lotto Unico proprio in virtù del fatto che è emerso, dopo la consegna della prima perizia del giugno 2017 che suddivideva gli appartamenti in 4 lotti distinti, l'impossibilità di poter trattare alla vendita singolarmente gli appartamenti medesimi.

Tale evidenza si è palesata solo successivamente ed in particolare a causa dei fatti sotto descritti:

1) Nel maggio 2018 sono emerse problematiche di "illecito edilizio" che si sono concretizzate con una denuncia da parte del Comune di Genova (Prot. 283260 del 10.08.2018 - vedere allegato).

2) Sempre nel maggio 2018 si è evidenziato che, in mancanza di un collaudo strutturale delle attività edilizie eseguite, fosse necessario predisporre una perizia tecnica dedicata: venne incaricato il Dott. Ing. **** Omissis **** che consegna una prima perizia nell'agosto 2018 e una seconda nel novembre 2018 (vedere allegati): grazie a tale lavoro, successivamente, gli immobili sono stati liberati dagli occupanti.

Quindi è risultato logico che l'edificio, se pur attualmente diviso in 4 unità abitative, debba essere trattato come un'unica realtà per quanto riguarda le attività di sanatoria necessarie, quindi sia per gli "illeciti edilizi", sia per le attività di "regolarizzazione edilizia" che per quelle di "adeguato strutturale".

Nell'analizzare l'edificio come Lotto Unico si è chiesto, con l'incontro del 04.04. 2019, un parere all'Ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova) su come potrebbe essere trattata la pratica di sanatoria dell'intero lotto.

Una risposta non è stata possibile ottenerla per vari motivi:

1) Per prima cosa serve eliminare le opere diversamente e abusivamente realizzate come rappresentate nella denuncia di "illecito edilizio" del Comune di Genova (Prot. 283260 del 10.08.2018)

2) Per poter avere certezze sulle "regolarità edilizia" serve produrre una nuova proposta progettuale per richiedere una nuova "Concessione Edilizia" visto che quella sulla quale sono stati eseguiti i lavori

non è mai stata attivata in quanto non sono state prodotte dal proponente le integrazioni richieste da parte del Comune di Genova e di conseguenza sono scaduti i termini di tale pratica che, di conseguenza, è decaduta.

Per concludere, essendo in presenza di un immobile senza titolarità edilizia che quindi si trova nella condizione di essere "irregolare", si ritiene che si possa ben presentare una nuova "Pratica edilizia" completa (quindi con un rilievo delle aree, verifica della consistenza rispetto agli elaborati presentati nella pratica Prot. 1909/2014 - per la quale si ribadisce che nel passato era già stato dato parere paesaggistico positivo - Autorizzazione Paesaggistica S.P. 236 - 2013 prov. 264/29.05.2013 - Verifiche tecniche ed urbanistiche per la definizione della tipologia di intervento, redazione del progetto di completamento concertato anche con la Pubblica Amministrazione, pratica edilizia di rinnovo dei precedenti titoli scaduti, simulazioni Tridimensionali Fotorealistiche - rendering - con indicazione dei materiali e delle finiture di massima in numero adeguato ad illustrare le scelte progettuali, Progetto definitivo, Redazione pratica Autorizzazione Paesaggistica, Redazione pratica Edilizia ai fini dell'ottenimento del titolo) così da "sanare" l'intero comparto edilizio da parte del nuovo soggetto proprietario.

Tale conclusione è la medesima formulata da parte del Dott. Ing. **** Omissis **** nelle sue relazioni che esprime anche le modalità delle attività strutturali che devono essere messe in atto parallelamente per "sanare" anche gli aspetti strutturali che "maldestramente" sono stati compiuti all'interno dell'immobile.

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1

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

In relazione al comparto edilizio oggetto dell'esecuzione immobiliare si evidenzia che attualmente l'unità è priva di titolarità edilizia.

Dall'analisi della documentazione presente in archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova si desume che la proprietà, il Sig. **** Omissis ****, negli anni ha presentato una serie di pratiche, di cui, le prime sono state rigettate (quelle a firma del Geom. **** Omissis ****) mentre quelle successive ed altre accettate (a firma dell'Arch. **** Omissis ****).

Queste ultime pratiche hanno ottenuto tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti: purtroppo queste pratiche, come evidenziato dall'analisi dei progetti, nelle fasi conclusive che sarebbero state necessarie per il conseguimento ed il completamento del iter stesso, si sono interrotte con la conseguenza inadempienza da parte della proprietà.

Questo scenario, così come è e stato rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, ha fatto sì che tutto il comparto edilizio di Via Da Passano 5 si trovi oggi nella situazione di "stallo" con la pratica

finale (Prot. 1909/2014) protagonista di una “reiezione” da parte del Comune di Genova in quanto non sono mai pervenute le integrazioni richieste: ci si trova in una sostanziale “non conclusione” delle opere.

In pratica le opere sono in parte “abusive” in quanto prive di adeguato titolo edilizio.

Quanto evidenziato sopra lo si trova descritto qui di seguito con l’analisi delle pratiche riportate e commentate in ordine cronologico:

Prot. 1701/2004

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 06.04.2004 per “Mantenimento opere di ampliamento e opere ex novo di completamento” redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento per abusi edilizi prot. 312/AE del 16.03.2004, fascicolo SAP 125/2004 al quale segue un provvedimento contrario n.804 del 23.11.2004 in cui si nega quanto realizzato.

Prot. 3094/2005

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 14.06.2005 per “Mantenimento di opere edilizie e opere ex novo per completamento” redatto da parte del progettista Geom. **** Omissis ****.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento con ispezione del 26.07.2006, fascicolo SAP 125/2004.

Il progetto viene bocciato ed archiviato d’ufficio in data 06.07.2005

Prot. 361/2008

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 25.01.2008 per “Sanatoria e completamento relativo a cambio di destinazione d’uso di locali accessori in abitativi – mantenimento e completamento opere edilizie interne ed esterne” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.380/2009 del 05.06.2009

È da evidenziare che la pratica PDC 380/2009 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all’elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa “fine lavori”.

Prot. 779/2010

P.C. (Art. 24 L.R. 16/08) del 18.02.2010 per “Recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi e realizzazione di ascensore esterno” redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il “Permesso di Costruire” n.1207/2010 con provvedimento del 11.11.2010

In questo progetto si presenta la proposta di realizzare due appartamenti nel sottotetto.

È da evidenziare che la pratica PDC 1207/2010 non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. 1909/2014 (come in seguito all'elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa "fine lavori".

Prot. 7795/2011

SCIA U.O.T. DIA del 11.11.2011 per "ricostruzione conforme all'esistente di porzione muro di confine" redatto da parte del progettista Arch. **** Omissis ****.

Il progetto viene approvato e ottiene il "Permesso di Costruire" n.1207/127 del 2010 con provvedimento del 11.11.2010

Trattarsi di un progetto conseguente ad un crollo di un muretto sulla Via Adolfo da Passano che fa da confine alla proprietà che è stato ricostruito.

Prot. 1909/2014

P.C. Variante a P.C. del 25.03.2014 per "Ristrutturazione Edilizia" redatto da parte del progettista Arch. ##Walter Brunetto#.

Tale progetto, ultimo predisposto da parte del committente/proprietario delle aree il Sig. **** Omissis ****, costituisce variante "finale" delle precedenti pratiche (in particolare dei due PDC 380/2009 e PDC 1207/2010 dei quali è stato dato "Inizio Lavori").

Tale progetto ha ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica ma non ha concluso il suo iter istruttorio presso l'edilizia privata in quanto carente del progetto strutturale e quindi dell'autorizzazione del Vincolo Idrogeologico.

Ad oggi la pratica 1909/2014, come da nota del Comune, non essendo pervenuta la documentazione mancante di cui al punto precedente, è stato archiviato.

La pratica 1909/2014 avrebbe dovuto, se ritirata, costituire variante rispetto ai precedenti premessi di costruire per i quali è stato dato inizio lavori.

Come è evidenziato nelle tavole progettuali allegate questo progetto di variante finale avrebbe dovuto portare alla definizione e realizzazione di un ascensore ed una passerella per accedere agli appartamenti del sottotetto oltreché sanare delle piccole difformità dei sottostanti appartamenti il tutto come variante delle pratiche PDC 380/2009 e PDC 1207/2010.

Il cantiere venne sospeso con lettera al comune da parte della D.L. (Arch. **** Omissis ****) in attesa di ottenere la variante protocollata n. 1909/2014; nella stessa lettera la D.L. si riservava di comunicare, con il nuovo inizio lavori, i nuovi nominativi per le figure competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sul bene del terreno, in generale, per quanto riguarda la regolarità edilizia valgono le considerazioni fatte per i 4 beni degli appartamenti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO A MONTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1, PIANO SOTTOTETTO - LATO MARE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADOLFO DA PASSANO, EDIFICIO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo

L'appartamento è composto da una cucina, due bagni, sette locali, un terrazzo e un giardino. L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una terrazza panoramica che ha una ampia vista aperta sulla valle sottostante: sulla terrazza è presente una ampia tettoia in metallo. La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa contro una intercapedine. All'interno della sala è protagonista uno splendido camino che è inserito in una parete costruita "Ad hoc" rivestita da ceramiche: tale opera d'arte porta la firma del grande artista genovese Emanuele Luzzati datata 1961. La sala è collegata all'ampia cucina dove è presente una singolare cappa di aspirazione su fuochi anch'essa rivestita di piastrelle di ceramica che, visto il disegno particolare, potrebbe anch'essa essere attribuibile al Luzzati. La casa si sviluppa a "U" con una corte estera centrale su cui si affacciano i corridoi di distribuzione che portano alle 5 camere da letto e ai 2 bagni. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: -Ingresso, soggiorno, corridoi e stanze in parquet posato a "spina di pesce". -cucina in piastrelloni di ceramica + cappa rivestita in ceramica artistica - bagno 1: pareti in piastrelle di ceramica 10x20 e pavimento in piastrelle ceramica a disegno il tutto ancora originale anni '60 -bagno 2: pareti in tessere tipo "bisazza" e pavimento in piastrelle di ceramica -terrazzo panoramico e corte interna in piastrelloni quadrati di cemento Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. È presente un impianto di condizionamento a "split". Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione: è da evidenziare che alcuni di essi, a causa di una carente manutenzione, sono da restaurare. La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita negli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale

e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 649.792,40

Metodo di stima

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

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

per cui

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

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

quindi,

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni civili" per la zona presa in considerazione, in quanto non esiste la categoria "Villini", come sarebbe più opportuno riferirsi, poiché l'immobile rientra nella categoria catastale A7 "Abitazioni in

villini". Il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 2.150,00 €

Valore medio: 2.625,00 €

Valore massimo: 3.100,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "BUONO STATO", poiché non esiste la colonna da ristrutturare, il tutto collegato alla zona di riferimento di Quarto Alta:

Valore minimo: 2.100,00 €

Valore medio: 2.225,83 €

Valore massimo: 2.350,00 €

Nella tabella della BIN ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni civili", il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 1.540,00 €

Valore medio: 1.887,50 €

Valore massimo: 2.235,00 €

Pertanto, si evidenziano i tre conteggi (OMI, FIAIP, BIN):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi OMI, FIAIP, BIN:

Valore minimo: 1.930,00 €

Valore medio: 2.245,83 €

Valore massimo: 2.561,67 €

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra

L'appartamento è composto una cucina, ingresso, soggiorno, corridoi, tre locali, due bagni e un giardino. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano terra dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una ampia terrazza panoramica su fascia con una vista aperta sulla valle sottostante. La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa su di una intercapedine. La sala è collegata alla cucina e a due camere entrambi con bagno. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: -ingresso, soggiorno, corridoi, cucina e stanze in parquettes posato a "correre". -cucina per le pareti in piastrelloni di ceramica -bagno 1 e 2: pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. È presente un impianto di condizionamento a "split". Gli infissi sono "a scorrimento" con telaio in alluminio a "taglio termico" e doppio vetro. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 334, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 326.285,80

Metodo di stima

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

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

2) superficie commerciale dell'immobile (mq);

per cui

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

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

quindi,

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni civili" per la zona presa in considerazione, in quanto non esiste la categoria "Villini", come sarebbe più opportuno riferirsi, poiché l'immobile rientra nella categoria catastale A7 "Abitazioni in villini". Il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 2.150,00 €

Valore medio: 2.625,00 €

Valore massimo: 3.100,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "BUONO STATO", poiché non esiste la colonna da ristrutturare, il tutto collegato alla zona di riferimento di Quarto Alta:

Valore minimo: 2.100,00 €

Valore medio: 2.225,83 €

Valore massimo: 2.350,00 €

Nella tabella della BIN ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni civili", il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 1.540,00 €

Valore medio: 1.887,50 €

Valore massimo: 2.235,00 €

Pertanto, si evidenziano i tre conteggi (OMI, FIAIP, BIN):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi OMI, FIAIP, BIN:

Valore minimo: 1.930,00 €

Valore medio: 2.245,83 €

Valore massimo: 2.561,67 €

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte

L'appartamento è composto cucina, ingresso, soggiorno, due camere, un bagno, due balconi. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sottotetto dell'edificio nella parte a nord. È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con cucina a giorno. Sono presenti due camere entrambe con bagno. Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux". Sono presenti una area esterna dove si attesta l'ingresso verso nord e due balconcini, uno con doppio ingresso sulla sala ed uno con ingresso su di una camera da letto. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: I pavimenti di ingresso, soggiorno e disimpegni sono rivestiti in doghe di piastrelle di ceramica posate a "correre". Il bagno 1 e 2 hanno pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il restante dei pavimenti si trovano "al rustico". Il riscaldamento è di tipo autonomo ma non sono presenti i corpi riscaldanti e la caldaia. E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un "rustico avanzato", mancano le finiture a completamento dei pavimenti, degli intonaci alle pareti oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento). L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione "da ristrutturare". La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestre in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono

quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 223.783,50

Metodo di stima

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

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

per cui

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

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

quindi,

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni civili" per la zona presa in considerazione, in quanto non esiste la categoria "Villini", come sarebbe più opportuno riferirsi, poiché l'immobile rientra nella categoria catastale A7 "Abitazioni in villini". Il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 2.150,00 €

Valore medio: 2.625,00 €

Valore massimo: 3.100,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "BUONO STATO", poiché non esiste la colonna da ristrutturare, il tutto collegato alla zona di riferimento di Quarto Alta:

Valore minimo: 2.100,00 €

Valore medio: 2.225,83 €

Valore massimo: 2.350,00 €

Nella tabella della BIN ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni civili" ,il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 1.540,00 €

Valore medio: 1.887,50 €

Valore massimo: 2.235,00 €

Pertanto, si evidenziano i tre conteggi (OMI, FIAIP, BIN):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi OMI, FIAIP, BIN:

Valore minimo: 1.930,00 €

Valore medio: 2.245,83 €

Valore massimo: 2.561,67 €

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare

L'appartamento è composto cucina, ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, due balconi. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sottotetto dell'edificio nella parte a sud, esposto tutto verso la zona panoramica aperta sulla valle. È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con parete attrezzata a cucina. Dal salotto si accede alla zona notte dove sono presenti due camere entrambe con due bagni. E' presente una terza camera in corrispondenza della zona di ingresso. Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux". Sono presenti due balconcini: uno ha accesso dal salotto e l'altro da una camera da letto. I pavimenti si trovano "al rustico" tranne i due bagni che hanno pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è di tipo autonomo ma non sono presenti i corpi riscaldanti e la caldaia. E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un "rustico avanzato", mancano le finiture a completamento dei pavimenti, degli intonaci alle pareti oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento). L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione "da ristrutturare". La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestre in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste

con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 261.206,20

Metodo di stima

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

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

per cui

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

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

quindi,

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni civili" per la zona presa in considerazione, in quanto non esiste la categoria "Villini", come sarebbe più opportuno riferirsi, poiché l'immobile rientra nella categoria catastale A7 "Abitazioni in villini". Il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 2.150,00 €

Valore medio: 2.625,00 €

Valore massimo: 3.100,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "BUONO STATO", poiché non esiste la colonna da ristrutturare, il tutto collegato alla zona di riferimento di Quarto Alta:

Valore minimo: 2.100,00 €

Valore medio: 2.225,83 €

Valore massimo: 2.350,00 €

Nella tabella della BIN ci si posiziona nella fascia delle “Abitazioni civili” ,il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 1.540,00 €

Valore medio: 1.887,50 €

Valore massimo: 2.235,00 €

Pertanto, si evidenziano i tre conteggi (OMI, FIAIP, BIN):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi OMI, FIAIP, BIN:

Valore minimo: 1.930,00 €

Valore medio: 2.245,83 €

Valore massimo: 2.561,67 €

- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1
Area urbana, costituita da due appezzamenti di terreni contigui, che costituiscono una fascia, ricca di alberi e vegetazione spontanea.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 334, Sub. 6, Categoria EU - Fig. 4, Part. 334, Sub. 7, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.388,44
Metodo di stima

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

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

per cui

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

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

quindi,

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico" per la zona presa in considerazione, in quanto non esiste la categoria "Area Urbana", come sarebbe più opportuno riferirsi, poiché l'immobile rientra nella categoria catastale F/1 "Area Urbana".

Il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 1.900,00 €

Valore medio: 2.300,00 €

Valore massimo: 2.700,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "BUONO STATO", poiché non esiste la colonna da ristrutturare, il tutto collegato alla zona di riferimento di Quarto Alta:

Valore minimo: 2.100,00 €

Valore medio: 2.225,83 €

Valore massimo: 2.350,00 €

Nella tabella della BIN ci si posiziona nella fascia delle “Abitazioni di tipo economico” ,il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eriche):

Valore minimo: 1.178,00 €

Valore medio: 1.435,00 €

Valore massimo: 21.692,00 €

Pertanto, si evidenziano i tre conteggi (OMI, FIAIP, BIN):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi OMI, FIAIP, BIN:

Valore minimo: 1.726,00 €

Valore medio: 1.986,67 €

Valore massimo: 2.247,33 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo	336,68 mq	1.930,00 €/mq	€ 649.792,40	100,00%	€ 649.792,40
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra	169,06 mq	1.930,00 €/mq	€ 326.285,80	100,00%	€ 326.285,80
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte	115,95 mq	1.930,00 €/mq	€ 223.783,50	100,00%	€ 223.783,50
Bene N° 4 - Appartamento Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare	135,34 mq	1.930,00 €/mq	€ 261.206,20	100,00%	€ 261.206,20
Bene N° 5 - Ente comune Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1	41,94 mq	1.726,00 €/mq	€ 72.388,44	100,00%	€ 72.388,44
Valore di stima:					€ 1.533.456,34

Valore di stima: € 1.533.456,34

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 1.171.000,00

BENE 1 - Appartamento sito in Via Adolfo da Passano civico 5, fg. 4, part. 334, sub.1

Valore effettivo: 649.792,40 €

Dalla cifra ottenuta vanno sottratti:

-gli onorari riguardanti la progettazione architettonica per la pratica di ristrutturazione,
si rimanda all'allegato O, Stima Immobili, € 3.600,00

-il costo della demolizione delle opere abusive, € 2.000,00

€ 649.792,40 - € 3.600,00 - € 2.000,00 = € 644.192,40

Il valore stimato è pari a: € 644.192,40 (seicentoquarantaquattromilacentonovantadue/40)

BENE 2 - Appartamento sito in Via Adolfo da Passano civico 5, fg. 4, part.334, sub.2

Valore effettivo: 326.285,80 €

Dalla cifra ottenuta vanno sottratti:

-gli onorari riguardanti la progettazione architettonica per la pratica di ristrutturazione,
si rimanda all'allegato O, Stima Immobili, € 1.900,00

-il costo della demolizione delle opere abusive, € 3.000,00

€ 326.285,80 - € 1.900,00 - € 3.000,00 = € 321.385,80

Il valore stimato è pari a: € 321.385,80 (trecentoventunomilatrecentottantacinque/80)

BENE 3 - Appartamento sito in Via Adolfo da Passano civico 5, fg. 4, part.334, a monte

Valore effettivo: 223.783,50 €

Dalla cifra ottenuta vanno sottratti:

-gli onorari riguardanti la progettazione architettonica per la pratica di ristrutturazione,
si rimanda all'allegato O, Stima Immobili, € 4.200,00

-il costo della demolizione delle opere abusive, € 5.000,00

€ 223.783,50 - € 4.200,00 - 5.000,00 = € 214.583,50

Il valore stimato è pari a: € 214.583,50 (duecentoquattordicimilacinquecentottantatre/50)

BENE 4 - Appartamento sito in Via Adolfo da Passano civico 5, fg. 4, part.334, a mare

Valore effettivo: 261.206,20 €

Dalla cifra ottenuta vanno sottratti:

-gli onorari riguardanti la progettazione architettonica per la pratica di ristrutturazione,
si rimanda all'allegato O, Stima Immobili, € 4.200,00

-il costo della demolizione delle opere abusive, € 5.000,00

€ 261.206,20 - € 4.200,00 - € 5.000,00 = € 252.006,20

Il valore stimato è pari a: € 252.006,20 (duecentocinquantaduemilasei/20)

BENE 5 - Terreni ad Ente Urbano sito in Via Adolfo da Passano civico 5

Valore effettivo: 72.388,44 €

VALORE TOTALE LOTTO UNICO

(si rimanda all'allegato 0)

Valore effettivo: 1.504.556,34 €

Oltre alla sottrazione dei costi di progettazione e di demolizione dei singoli beni, alla cifra complessiva vanno decurtati le spese che riguardano il Lotto Unico nel suo complesso, applicando i valori massimi di legge, quali:

-la sanzione riguardante la pratica di sanatoria per le opere edili: € 5.164,00

-la sanzione riguardante gli abusi di tipo ambientali ai sensi dell'art. 167, c. 5 del Dlgs 42/04:

€ 20.000,00

Inoltre vanno sottratte le attività di regolarizzazione strutturale e di collaudo delle medesime, stimate in:

-progettazione pratica strutture e attività accessorie e collaudo: € 16.000,00

€ 1.504.556,34 - € 5.164,00 - € 20.000,00 - € 16.000,00 = 1.463.392,34

Il risultato finale della stima del Lotto Unico risulta essere di:

1.463.392,34 (unmilionequattrocentosessantatremilatrecentonovantadue/34)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 20%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

€ 1.170.713,87 (unmilionecentosettantamilasettecentotredici/87 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta dell'intero Lotto Unico:

Quota di piena proprietà del Sig. **** Omissis ****, pari a € 1.171.000,00 (un milionecentosettantunomila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 20%, in quanto quattro beni su cinque sono totalmente da ristrutturare, ed arrotondato.

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

Genova, li 06/09/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO A INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO C STATO ATTUALE AUTORIZZATO RAFFRONTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO F CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO G PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO H APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO I VERBALI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO L PARTICELLA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO M ONORARI PROGETTAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO N PERIZIA DI STIMA ING. CORTINOIS
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.888-2016.ALLEGATO O STIMA IMMOBILI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo

L'appartamento è composto una cucina, due bagni, sette locali, un terrazzo e un giardino. L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una terrazza panoramica che ha una ampia vista aperta sulla valle sottostante: sulla terrazza è presente una ampia tettoia in metallo. La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa contro una intercapedine. All'interno della sala è protagonista uno splendido camino che è inserito in una parete costruita "Ad hoc" rivestita da ceramiche: tale opera d'arte porta la firma del grande artista genovese Emanuele Luzzati datata 1961. La sala è collegata all'ampia cucina dove è presente una singolare cappa di aspirazione su fuochi anch'essa rivestita di piastrelle di ceramica che, visto il disegno particolare, potrebbe anch'essa essere attribuibile al Luzzati. La casa si sviluppa a "U" con una corte estera centrale su cui si affacciano i corridoi di distribuzione che portano alle 5 camere da letto e ai 2 bagni. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: -Ingresso, soggiorno, corridoi e stanze in parquettes posato a "spina di pesce". -cucina in piastrelloni di ceramica + cappa rivestita in ceramica artistica - bagno 1: pareti in piastrelle di ceramica 10x20 e pavimento in piastrelle ceramica a disegno il tutto ancora originale anni '60 -bagno 2: pareti in tessere tipo "bisazza" e pavimento in piastrelle di ceramica -terrazzo panoramico e corte interna in piastrelloni quadrati di cemento Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. È presente un impianto di condizionamento a "split". Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione: è da evidenziare che alcuni di essi, a causa di una carente manutenzione, sono da restaurare. La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un

giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestre in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU). Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario. Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra

L'appartamento è composto una cucina, ingresso, soggiorno, corridoi, tre locali, due bagni e un giardino. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano terra dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una ampia terrazza panoramica su fascia con una vista aperta sulla valle sottostante. La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa su di una intercapedine. La sala è collegata alla

cucina e a due camere entrambi con bagno. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: -ingresso, soggiorno, corridoi, cucina e stanze in parquettes posato a "correre". -cucina per le pareti in piastrelloni di ceramica -bagno 1 e 2: pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. È presente un impianto di condizionamento a "split". Gli infissi sono "a scorrimento" con telaio in alluminio a "taglio termico" e doppio vetro. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU). Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo

di reperire parcheggi pertinenziali. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario. Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte

L'appartamento è composto cucina, ingresso, soggiorno, due camere, un bagno, due balconi. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sottotetto dell'edificio nella parte a nord. È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con cucina a giorno. Sono presenti due camere entrambe con bagno. Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux". Sono presenti una area esterna dove si attesta l'ingresso verso nord e due balconcini, uno con doppio ingresso sulla sala ed uno con ingresso su di una camera da letto. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: I pavimenti di ingresso, soggiorno e disimpegni sono rivestiti in doghe di piastrelle di ceramica posate a "correre". Il bagno 1 e 2 hanno pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il restante dei pavimenti si trovano "al rustico". Il riscaldamento è di tipo autonomo ma non sono presenti i corpi riscaldanti e la caldaia. E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un "rustico avanzato", mancano le finiture a completamento dei pavimenti, degli intonaci alle pareti oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento). L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione "da ristrutturare". La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla

villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU). Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario. Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova - Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare

L'appartamento è composto cucina, ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, due balconi.

L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sottotetto dell'edificio nella parte a sud, esposto tutto verso la zona panoramica aperta sulla valle. È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con parete attrezzata a cucina. Dal salotto si accede alla zona notte dove sono presenti due camere entrambe con due bagni. E' presente una terza camera in corrispondenza della zona di ingresso. Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux". Sono presenti due balconcini: uno ha accesso dal salotto e l'altro da una camera da letto. I pavimenti si trovano "al rustico" tranne i due bagni che hanno pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è di tipo autonomo ma non sono presenti i corpi riscaldanti e la caldaia. E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un "rustico avanzato", mancano le finiture a completamento dei pavimenti, degli intonaci alle pareti oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento). L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione "da ristrutturare". La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestre in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU). Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario. Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova – Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1

Area urbana, costituita da due appezzamenti di terreni contigui, che costituiscono una fascia, ricca di alberi e vegetazione spontanea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Sub. 6, Categoria EU - Fg. 4, Part. 334, Sub. 7, Categoria EU

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui insiste l'immobile è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU). Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico,

paesaggistico o documentario. Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova – Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 1.171.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 888/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.171.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	336,68 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento è composto una cucina, due bagni, sette locali, un terrazzo e un giardino. L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una terrazza panoramica che ha una ampia vista aperta sulla valle sottostante: sulla terrazza è presente una ampia tettoia in metallo. La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa contro una intercapedine. All'interno della sala è protagonista uno splendido camino che è inserito in una parete costruita "Ad hoc" rivestita da ceramiche: tale opera d'arte porta la firma del grande artista genovese Emanuele Luzzati datata 1961. La sala è collegata all'ampia cucina dove è presente una singolare cappa di aspirazione su fuochi anch'essa rivestita di piastrelle di ceramica che, visto il disegno particolare, potrebbe anch'essa essere attribuibile al Luzzati. La casa si sviluppa a "U" con una corte estera centrale su cui si affacciano i corridoi di distribuzione che portano alle 5 camere da letto e ai 2 bagni. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: -Ingresso, soggiorno, corridoi e stanze in parquettes posato a "spina di pesce". -cucina in piastrelloni di ceramica + cappa rivestita in ceramica artistica -bagno 1: pareti in piastrelle di ceramica 10x20 e pavimento in piastrelle ceramica a disegno il tutto ancora originale anni '60 -bagno 2: pareti in tesserine tipo "bisazza" e pavimento in piastrelle di ceramica -terrazzo panoramico e corte interna in piastrelloni quadrati di cemento Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. È presente un impianto di condizionamento a "split". Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione: è da evidenziare che alcuni di essi, a causa di una carente manutenzione, sono da restaurare. La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	169,06 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento è composto una cucina, ingresso, soggiorno, corridoi, tre locali, due bagni e un giardino. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano terra dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una ampia terrazza panoramica su fascia con una vista aperta sulla valle sottostante. La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa su di una intercapedine. La sala è collegata alla cucina e a due camere entrambi con bagno. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: -ingresso, soggiorno, corridoi, cucina e stanze in parquettes posato a "correre". -cucina per le pareti in piastrelloni di ceramica -bagno 1 e 2: pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. È presente un impianto di condizionamento a "split". Gli infissi sono "a scorrimento" con telaio in alluminio a "taglio termico" e doppio vetro. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato a Monte		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Categoria A7	Superficie	115,95 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento è composto cucina, ingresso, soggiorno, due camere, un bagno, due balconi. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sottotetto dell'edificio nella parte a nord. È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con cucina a giorno. Sono presenti due camere entrambe con bagno. Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux". Sono presenti una area esterna dove si attesta l'ingresso verso nord e due balconcini, uno con doppio ingresso sulla sala ed uno con ingresso su di una camera da letto. In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono, locale per locale: I pavimenti di ingresso, soggiorno e disimpegni sono rivestiti in doghe di piastrelle di ceramica posate a "correre". Il bagno 1 e 2 hanno pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il restante dei pavimenti si trovano "al rustico". Il riscaldamento è di tipo autonomo ma non sono presenti i corpi riscaldanti e la caldaia. E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un "rustico avanzato", mancano le finiture a completamento dei pavimenti, degli intonaci alle pareti oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento). L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione "da ristrutturare". La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1, piano Sottotetto - Lato Mare		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Categoria A7	Superficie	135,34 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento è composto cucina, ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, due balconi. L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sottotetto dell'edificio nella parte a sud, esposto tutto verso la zona panoramica aperta sulla valle. È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con parete attrezzata a cucina. Dal salotto si accede alla zona notte dove sono presenti due camere entrambe con due bagni. E' presente una terza camera in corrispondenza della zona di ingresso. Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux". Sono presenti due balconcini: uno ha accesso dal salotto e l'altro da una camera da letto. I pavimenti si trovano "al rustico" tranne i due bagni che hanno pareti e pavimento in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è di tipo autonomo ma non sono presenti i corpi riscaldanti e la caldaia. E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un "rustico avanzato", mancano le finiture a completamento dei pavimenti, degli intonaci alle pareti oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento). L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione "da ristrutturare". La zona in cui è collocata l'immobile ha carattere residenziale. Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa. Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici. Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini. A livello generale, il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce. L'unità immobiliare principale è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna. Vi è poi una seconda unità immobiliare che è posizionata sotto l'unità principale e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sottotetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (oggetto di una recente attività di ristrutturazione con aumento di volumetria e rifacimento della copertura a più falde in ardesia) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestrate in copertura tipo "Velux". La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale. L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato, e al piano terra, il terzo piano è a sottotetto. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Ente comune			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Adolfo da Passano, edificio 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 334, Sub. 6, Categoria EU - Fg. 4, Part. 334, Sub. 7, Categoria EU	Superficie	41,94 mq
Descrizione:	Area urbana, costituita da due appezzamenti di terreni contigui, che costituiscono una fascia, ricca di alberi e vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		