

---

TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olita Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 13A rosso -13B rosso, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 15 rosso - 15A rosso, piano T.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 41.600,00</b> .....	28
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 61.600,00</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 13A rosso -13B rosso, piano T.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 15 rosso - 15A rosso, piano T.....	29



## INCARICO

---

In data 10/05/2023, il sottoscritto Geom. Olita Andrea, con studio in Via C. Finocchiaro Aprile civ. 31 int. 30 sc. B - 16129 - Genova (GE), email a.olita@libero.it, PEC andrea.olita@geopec.it, Tel. 335 6933999, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 13A rosso -13B rosso, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 15 rosso - 15A rosso, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DI CRETO, EDIFICIO 13A ROSSO - 13B ROSSO, PIANO T**

---

Il negozio (concesso in locazione come magazzino) sito al piano terreno è distinto con i civici 13A rosso e 13B rosso del fabbricato civ. 7 di via di Creto, in Genova;  
Sviluppa una superficie lorda di mq 65 ed è costituito da un unico locale con annesso antiwc e un wc finestrato. Il fabbricato è ubicato nella quartiere di Struppa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato è ubicato nel quartiere genovese di Struppa, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01, facente parte del Municipio IV Valbisagno, insieme ai quartieri di Molassana e Staglieno.

L'ex circoscrizione di Struppa, costituisce l'ultimo quartiere genovese della val Bisagno prima del comune di Bargagli ed è formata dalle "unità urbanistiche "Doria" e "Prato". Oltre ai due principali abitati, posti nel fondovalle sulla sponda destra del Bisagno, a poca distanza uno dall'altro, l'area di Struppa comprende anche le frazioni collinari di San Siro, San Cosimo, San Martino e Aggio, situate sulla sponda destra del torrente Bisagno e Fontanegli, unico centro sulla sponda sinistra.

Struppa si trova lungo la Strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza attraverso il Passo della Scoffera. Dal Comune di Bargagli posto lungo la strada statale si possono raggiungere tramite una galleria (tunnel Bargagli-Ferriere) i centri dell'alta Val Fontanabuona.

Percorrendo via di Creto oltre l'immobile in oggetto, raggiunta la località San Siro, ha inizio la strada provinciale 13 "di Creto", che con numerosi tornanti collega la val Bisagno con la valle Scrivia, passando per Aggio e il valico di Creto.

Il casello autostradale più vicino è quello di "Genova-Est" (nel quartiere di Staglieno) sull'Autostrada A12, a circa 8 km dall'immobile.

Non ci sono linee ferroviarie che percorrono la Val Bisagno; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 10,5 km dall'immobile.



## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DI CRETO, EDIFICIO 15 ROSSO - 15A ROSSO, PIANO T**

---

Il negozio (che era concesso in locazione come magazzino) sito al piano terreno è distinto con i civici 15 rosso e 15a rosso del fabbricato civ. 7 di via di Creto, in Genova;

Sviluppa una superficie lorda di mq 88 ed è costituito da un ampio locale e da uno di dimensioni più contenute, annesso antiwc e un wc senza finestra.

Il fabbricato è ubicato nella quartiere di Struppa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato è ubicato nel quartiere genovese di Struppa, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01, facente parte del Municipio IV Valbisagno, insieme ai quartieri di Molassana e Staglieno.

L'ex circoscrizione di Struppa, costituisce l'ultimo quartiere genovese della val Bisagno prima del comune di Bargagli ed è formata dalle "unità urbanistiche "Doria" e "Prato". Oltre ai due principali abitati, posti nel fondovalle sulla sponda destra del Bisagno, a poca distanza uno dall'altro, l'area di Struppa comprende anche le frazioni collinari di San Siro, San Cosimo, San Martino e Aggio, situate sulla sponda destra del torrente Bisagno e Fontanegli, unico centro sulla sponda sinistra.

Struppa si trova lungo la Strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza attraverso il Passo della Scoffera. Dal Comune di Bargagli posto lungo la strada statale si possono raggiungere tramite una galleria (tunnel Bargagli-Ferriere) i centri dell'alta Val Fontanabuona.

Percorrendo via di Creto oltre l'immobile in oggetto, raggiunta la località San Siro, ha inizio la strada provinciale 13 "di Creto", che con numerosi tornanti collega la val Bisagno con la valle Scrivia, passando per Aggio e il valico di Creto.

Il casello autostradale più vicino è quello di "Genova-Est" (nel quartiere di Staglieno) sull'Autostrada A12, a circa 8 km dall'immobile.

Non ci sono linee ferroviarie che percorrono la Val Bisagno; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 10,5 km dall'immobile.

---

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 13A rosso -13B rosso, piano T

---

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

---

## **TITOLARITÀ**

---



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si precisa che, come disposto dal GE nel Verbale di Udienza del 17.01.2024, lo scrivente ha predisposto una pre-relazione, a fronte del quesito tipo, per la parte descrittiva-estimatoria, in attesa di ricevere la documentazione già richiesta ad Agenzia delle Entrate circa la provenienza del bene ai debitori esecutati.

Ricevuta la documentazione da Agenzia delle Entrate (Allegati 21 e 22), lo scrivente ha quindi potuto aggiornare la relazione completa della verifica della titolarità del bene ai soggetti sopra indicati.

## CONFINI

Il negozio confina, da nord e proseguendo in senso orario: con appartamento int. 1 del civ. 7 di via di Creto, per due lati con muro di perimetro su Area Condominiale, con muro di perimetro su accesso al civ. 7 e infine con atrio e vano scala condominiale del civ. 7 di Via di Creto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	56,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,50 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria dello stato attuale redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02 è visibile la disposizione interna dell'unità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 423, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 53 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 1.245,44 Piano T
Dal 23/11/2000 al 05/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 423, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 53 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 1.245,44 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà degli esecutati corrisponde alla data di richiesta della visura storica aggiornata in data 05.10.2024, acquisita dallo scrivente e unita alla presente quale Allegato 03.

Si fa presente che:

- in data 01.01.1992 è presente una variazione del quadro tariffario;
- in data 09.11.2015 è presente una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

A seguito delle ricerche ipocatastali integrative si comunica che risultano mancanti passaggi di proprietà, meglio descritti nel paragrafo denominato provenienze ventennali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	423	1	5	C1	6	53 mq	86 mq	1245,44 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 04) non sono state riscontrate difformità rilevanti.



## PRECISAZIONI

---

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Regolamento di condominio;
- Contratto di locazione registrato;
- Progetto di costruzione del caseggiato n. 254/1970, licenza edilizia n. 745 del 18.05.1972;
- Variante in sanatoria al progetto di costruzione, provvedimento n. 1652 del 09.11.1983;
- Autorizzazione di abitabilità n. 166 del 12.02.1987;
- Attestato di Prestazione Energetica n. 54277 del 23.11.2015;
- Atto Notaio SOLIMENA Aldo Rep. 281802 del 10.07.1979;
- Elenchi formalità riferiti ai soggetti eseguiti;
- Elenchi formalità riferiti ai genitori degli eseguiti;
- Dichiarazioni di Successione della madre degli eseguiti.

## PATTI

---

non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Il negozio è situato al piano terra di un edificio ad uso residenziale.

Le facciate e la copertura sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Si rimanda per le parti comuni del caseggiato a quanto indicato agli artt. 4-5 del regolamento di condominio, reperito dallo scrivente e unito alla presente quale allegato 05.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

Si precisa che sono presenti servitù sull'edificio indicate all'art. 1 del regolamento di condominio (vedi Allegato 05).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 06.

Caratteristiche strutturali:



- strutture verticali: cemento armato con tamponamento in muratura;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: copertura piana.

Componenti edilizie costruttive:

- facciate: con muratura a camera d'aria e rivestimento con intonaco liscio tinteggiato - nel basamento a livello dell'ingresso al condominio le pareti sono rivestite in materiale lapideo; condizioni mediocri;
- infissi esterni: serramento in alluminio e serramento in legno, serrande avvolgibili in acciaio - condizioni discrete;
- infissi interni: porte in legno tamburato - condizioni discrete;
- Antiwc: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica - Sanitari: lavabo - condizioni discrete;
- Wc: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica - sanitari: vaso - condizioni discrete;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni discrete;
- pareti in tinta - condizioni discrete.

Impianti:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- condizionamento: assente;
- riscaldamento: l'unità non risulta collegata all'impianto di riscaldamento condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/11/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2026
- Scadenza disdetta: 30/11/2025

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Copia del contratto di locazione corredato di registrazione reperita dallo scrivente, tramite richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate, viene unito alla presente quale Allegato 07.

Si precisa che nel contratto di locazione ad uso commerciale, il canone è stabilito in € 3.600,00 annui da corrispondere in 12 eguali rate mensili scadenti il primo giorno di ogni mese.

Oltre al canone di locazione è stabilita una quota forfettaria mensile di € 20,00 quale rimborso per spese di amministrazione, da versare mensilmente e unitamente al canone di locazione.

La società SO.VE.MO. s.r.l custode dell'immobile pignorato, sta provvedendo alla riscossione dei canoni di



locazione da luglio 2023.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1979 al 22/11/2000	**** Omissis ****	<b>ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SOLIMENA Aldo	10/08/1979	281802	6767
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	27/07/1979	16898	13289
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Genova	27/07/1979	14019			
Dal 22/11/2000 al 05/10/2024	**** Omissis ****	<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/11/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	23/06/2004	30396	18584
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro	22/05/2001	2	40		
Dal 22/11/2000 al 05/10/2024	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SOLIMENA Federico	06/08/2014	50084	18894
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	04/09/2014	20317	15834
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In quanto l'ultimo passaggio di proprietà è riferito ad una successione, lo scrivente ha reperito l'atto del Notaio SOLIMENA Aldo Rep. 281802 del 10.07.1979 con cui viene assegnato irrevocabilmente in piena e assoluta proprietà l'immobile a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* madre degli esecutati; copia del presente atto viene unito alla presente quale allegato 19.

Si fa presente che in quanto il Certificato Ipotecario Speciale è stato rilasciato in data 27.04.2023, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ulteriori indagini ipocatastali aggiornate alla data del 05.10.2024, che vengono unite alla presente quale Allegato 20.

Le ispezioni ipotecarie riferite ai soggetti esecutati, non riportano ulteriori formalità successive al pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

La data del termine di proprietà degli esecutati che viene indicata corrisponde alla data di richiesta delle predette formalità.

Si precisa che nella trascrizione della denuncia di successione, l'unità immobiliare in oggetto, viene erroneamente indicata come censita catastalmente alla sezione RIV anziché alla corretta STR; tale errore non è presente nella copia conforme della denuncia di successione, reperita dallo scrivente presso l'agenzia dell'Entrate e unita alla presente quale Allegato 21.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Riconoscimento di debito  
Iscritto a Genova il 01/06/2018  
Reg. gen. 18609 - Reg. part. 2682  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio CLAVARINO Alberto  
Data: 10/05/2018  
N° repertorio: 16318  
N° raccolta: 11509  
Note: Si precisa che nella formalità, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è ora creditore procedente con la denominazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 23/03/2023  
Reg. gen. 9687 - Reg. part. 7657  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, sono stati reperiti i seguenti progetti:

- Progetto di costruzione del caseggiato prot. N. 254 del 1970 con licenza edilizia n. 745 del 18.05.1972, il cui stralcio è unito alla presente quale Allegato 08.
- Variante in sanatoria del progetto di costruzione provvedimento n. 1652 del 09.11.1983, riguardante opere al piano fondi e modifiche ai prospetti, il cui stralcio è unito alla presente quale Allegato 09.

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità n. 166 del 12.02.1987 comprendente l'agibilità dei due negozi posti al piano terreno, che viene unita alla presente quale Allegato 18.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal raffronto tra la planimetria del Progetto di costruzione del fabbricato (v. Allegato 08), della variante relativa ai prospetti (v. Allegato 09) e lo stato attuale (v. Allegato 02) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa conformazione interna del locale;



- mancata rappresentazione del wc con relativo antiwc;
- diversa realizzazione delle bucatore esterne;

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 1 e dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Oneri per la presentazione della pratica edilizia:

- € 91,10 per tariffa istruttoria;
- € 111,70 per diritti di segreteria;
- da € 516,00 a € 5.164,00 sanzione per regolarizzazione amministrativa (quantificabile alla presentazione);
- € 1.500,00 per onorari professionista oltre oneri di legge.

Lo scrivente, ha reperito presso l'archivio dell'IRE s.p.a. Liguria l'Attestato di Prestazione Energetica n. 54277 del 23.11.2015, redatto dal tecnico Ing. Merlo Daniele iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 4584, che viene unito alla presente quale Allegato 10.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 338,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 312,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 10.242,16

L'Amministrazione del Condominio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 20.02.2024, (v. Allegato 11), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra riportati.

Veniva inoltre indicato che le spese straordinarie già deliberate alla data odierna ammontano ad Euro 12.242,16 da suddividersi in 39 rate.

Contattato telefonicamente l'amministratore per delucidazioni sulle spese straordinarie, lo stesso comunicava che nell'ultima assemblea sono stati deliberati lavori straordinari di rifacimento della copertura del caseggiato. L'amministratore inviava come richiesto il regolamento di condominio, che viene unito alla presente quale Allegato 05.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 15 rosso - 15A rosso, piano T



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si precisa che, come disposto dal GE nel Verbale di Udienza del 17.01.2024, lo scrivente ha predisposto una pre-relazione, a fronte del quesito tipo, per la parte descrittiva-estimatoria, in attesa di ricevere la documentazione già richiesta ad Agenzia delle Entrate circa la provenienza del bene ai debitori esecutati.

Ricevuta la documentazione da Agenzia delle Entrate (Allegati 21 e 22), lo scrivente ha quindi potuto aggiornare la relazione completa della verifica della titolarità del bene ai soggetti sopra indicati.

## CONFINI

Il negozio confina, da nord e proseguendo in senso orario: con appartamento int. 2 del civ. 7 di via di Creto, con atrio e vano scala condominiale del civ. 7, con muro di perimetro su accesso al civ. 7 e infine per due lati con muro di perimetro su Area Condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	76,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,55 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Dalla planimetria dello stato attuale redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 12 è visibile la disposizione interna dell'unità.

Si precisa che le due targhette toponomastiche presenti in loco, indicano i civv. 15 rosso (serramento destro) e 15r rosso (serramento sinistro); in merito a quest'ultima lo scrivente ha ritenuto opportuno indicare la numerazione civica 15A rosso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STR, Fg. 33, Part. 423, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 74 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 1.738,91 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà corrisponde alla data di richiesta della visura storica aggiornata in data 27.09.2024, acquisita dallo scrivente e unita alla presente quale Allegato 13.

Si fa presente che:

- in data 01.01.1992 è presente una variazione del quadro tariffario;
- in data 09.11.2015 è presente una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- In visura non è presente il codice fiscale della società intestataria del bene.

A seguito delle ricerche ipocatastali integrative si comunica che risultano mancanti passaggi di proprietà, meglio descritti nel paragrafo denominato provenienze ventennali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	423	2	5	C1	6	74 mq	86 mq	1738,91 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che in visura non è presente il codice fiscale, lo scrivente ha effettuato un accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio per reperire la planimetria catastale che viene unita alla presente quale Allegato 14.



Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 12) e la planimetria catastale (v. Allegato 14) si sono riscontrate la seguente difformità:

- costruzione di tramezze in cartongesso per la realizzazione di locale verso l'accesso distinto con il civ. 15r;
- diversa rappresentazione della finestra lato ovest dell'edificio;
- tamponatura interna della porzione di muratura lato ovest e della finestra.

Occorre presentare variazione catastale con fusione delle U.I.U. il cui costo sarà pari a circa € 400,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali.

## PRECISAZIONI

---

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Regolamento di condominio;
- Progetto di costruzione del caseggiato n. 254/1970, licenza edilizia n. 745 del 18.05.1972;
- Variante in sanatoria al progetto di costruzione, provvedimento n. 1652 del 09.11.1983;
- Autorizzazione di abitabilità n. 166 del 12.02.1987;
- Attestato di Prestazione Energetica n. 5225 del 04.02.2016;
- Atto Notaio SOLIMENA Aldo Rep. 281802 del 10.07.1979;
- Elenchi formalità riferiti ai soggetti eseguiti;
- Elenchi formalità riferiti ai genitori degli eseguiti;
- Dichiarazioni di Successione del padre degli eseguiti.

## PATTI

---

non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Il negozio è situato al piano terra di un edificio ad uso residenziale.

Le facciate e la copertura sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Si rimanda per le parti comuni del caseggiato a quanto indicato agli artt. 4-5 del regolamento di condominio, reperito dallo scrivente e unito alla presente quale allegato 05.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



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

Si precisa che sono presenti servitù sull'edificio indicate all'art. 1 del regolamento di condominio (vedi Allegato 05).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 15.

Caratteristiche strutturali:

- strutture verticali: cemento armato con tamponamento in muratura;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: copertura piana.

Componenti edilizie costruttive:

- facciate: con muratura a camera d'aria e rivestimento con intonaco liscio tinteggiato - nel basamento a livello dell'ingresso al condominio le pareti sono rivestite in materiale lapideo; condizioni mediocri;
- infissi esterni: serramenti in alluminio, serrande avvolgibili in acciaio - condizioni discrete;
- infissi interni: porte in legno tamburato - condizioni discrete;
- Antiwc: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica - Sanitari: lavabo - condizioni discrete;
- Wc: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica, aerazione locale tramite foro senza aspirazione forzata (vedi foto 5 e 17) - sanitari: vaso - condizioni discrete;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni discrete;
- pareti in tinta - condizioni discrete.

Impianti:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- condizionamento: assente;
- riscaldamento: l'unità non risulta collegata all'impianto di riscaldamento condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Si riporta quanto indicato nel Verbale della SO.VE.MO. presente nel fascicolo telematico, datato 08.11.2023:

"... la Società SO.VE.MO. srl, nominata custode giudiziario ai sensi dell'art. 560 co.2 c.p.c., dell'immobile pignorato nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe comunica

- Che l'immobile sito in Genova Via Di Creto 15A-15B risulta occupato con contratto di locazione opponibile con scadenza 31/10/2026;
- Che il custode ha provveduto ad aprire c/c intestato alla procedura e richiesto il versamento dei canoni di locazione;
- Che ad oggi sono stati versati canoni per un ammontare complessivo pari ad € 1.200,00 corrispondente a tre mensilità;



- Che in data 06/11/2023 sono state consegnate al custode le chiavi dell'immobile a seguito del decesso del conduttore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Che gli eredi del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno formalizzato rinuncia all'eredità;
- Che all'interno dell'immobile sono presenti beni dell'inquilino, in particolare materiale elettrico relativo alla tipologia di attività svolta dal conduttore. ..."

Come evidenziato dal custode l'unità è ingombra di materiale ed arredi strettamente correlati all'attività lavorativa che vi veniva svolta prima della cessazione della locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1979 al 03/02/1982	**** Omissis ****	<b>ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SOLIMENA Aldo	10/07/1979	281802	6767
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	27/07/1979	16898	13289
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro	27/07/1979	14019			
Dal 23/11/2000 al 05/10/2024	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DELLA MADRE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SOLIMENA Federico	06/08/2014	50084	18894
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	04/09/2014	20317	15834
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/11/2000 al 05/10/2024	**** Omissis ****	<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DELLA MADRE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/11/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



	Conservatoria di Genova	23/06/2004	30396	18584
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro	22/05/2001	4	40

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In quanto l'ultimo passaggio di proprietà è riferito ad una successione, lo scrivente ha reperito l'atto del Notaio SOLIMENA Aldo Rep. 281802 del 10.07.1979 con cui viene assegnato irrevocabilmente in piena e assoluta proprietà l'immobile a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre degli esecutati; copia del presente atto viene unito alla presente quale allegato 19.

Si fa presente che in quanto il Certificato Ipotecario Speciale è stato rilasciato in data 27.04.2023, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ulteriori indagini ipocatastali aggiornate alla data del 05.10.2024, che vengono unite alla presente quale Allegato 20.

La data del termine di proprietà degli esecutati che viene indicata corrisponde alla data di richiesta delle predette formalità.

Si osserva che negli elenchi delle formalità, non è presente la dichiarazione di successione con cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre degli esecutati, ha lasciato per successione l'immobile in oggetto al coniuge superstite (quota 1/3) e ai due figli esecutati (quota 1/3 ciascuno).

Lo scrivente ha pertanto reperito presso l'Agenzia dell'Entrate di Genova, copie conformi delle dichiarazioni di successione, che vengono unite alla presente quale Allegato 22; dall'esame delle stesse si conferma la mancanza di tale bene nelle 3 dichiarazioni presentate, confermando quanto riscontrato nelle ispezioni ipotecarie.

Al fine di aver continuità delle trascrizioni occorre eseguire un'integrazione della Dichiarazione di successione con relativa accettazione di eredità.

L'immobile risulta indicato nella dichiarazione di successione della madre (deceduta successivamente al marito), per la rispettiva quota di proprietà pari a 1/3 (2/6) ricevuta dal marito, in favore dei due figli esecutati; nella medesima trascrizione della denuncia di successione, l'unità immobiliare in oggetto, viene erroneamente indicata come censita catastalmente alla sezione RIV anziché alla corretta STR; tale errore non è presente nella copia conforme della denuncia di successione, reperita dallo scrivente presso l'agenzia dell'Entrate e unita alla presente quale Allegato 21.

A seguito di presentazione della perizia fase 2, nell'udienza del 03.07.2024, il creditore procedente ha richiesto al Giudice Delegato di poter perfezionare "atto di regolarizzazione della continuità delle trascrizioni", pertanto in data 12.08.2024 è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Genova l'accettazione tacita di eredità, la cui nota di trascrizione Reg. Part. 23159 viene unita alla presente quale Allegato 23.

Come indicato nello scambio di mail tra lo scrivente e lo studio del Notaio Clavarino/Nicolini di Genova, che ha curato la presentazione dell'accettazione tacita di eredità, al fine della vendita non è necessario eseguire un'integrazione della Dichiarazione di successione, essendo con tale formalità garantita la continuità delle trascrizioni; per analisi più approfondita si rimanda alla citata corrispondenza a mezzo e-mail che viene allegata alla presente quale Allegato 24.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Riconoscimento di debito  
Iscritto a Genova il 01/06/2018  
Reg. gen. 18609 - Reg. part. 2682  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio CLAVARINO Alberto  
Data: 10/05/2018  
N° repertorio: 16318  
N° raccolta: 11509  
Note: Si precisa che nella formalità, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è ora creditore procedente con la denominazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 23/03/2023  
Reg. gen. 9687 - Reg. part. 7657  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.



In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, sono stati reperiti i seguenti progetti:

- Progetto di costruzione del caseggiato prot. N. 254 del 1970 con licenza edilizia n. 745 del 18.05.1972, il cui stralcio è unito alla presente quale Allegato 08.
- Variante in sanatoria del progetto di costruzione provvedimento n. 1652 del 09.11.1983, riguardante opere al piano fondi e modifiche ai prospetti, il cui stralcio è unito alla presente quale Allegato 09.

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità n. 166 del 12.02.1987 comprendente l'agibilità dei due negozi posti al piano terreno, che viene unita alla presente quale Allegato 18.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal raffronto tra la planimetria del Progetto di costruzione del fabbricato (v. Allegato 08), della variante relativa ai prospetti (v. Allegato 09) e lo stato attuale (v. Allegato 12) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa conformazione interna del locale;
- mancata rappresentazione del wc con relativo antiwc;
- diversa realizzazione di porzione della facciata ovest e della finestra;
- realizzazione di tamponatura interna della finestra lato ovest;
- realizzazione di locale in cartongesso affacciante sull'accesso identificato dal civ. 15 rosso;

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 1 e dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Oneri per la presentazione della pratica edilizia:

- € 91,10 per tariffa istruttoria;
- € 111,70 per diritti di segreteria;
- da € 516,00 a € 5.164,00 sanzione per regolarizzazione amministrativa (quantificabile alla presentazione);
- € 1.500,00 per onorari professionista oltre oneri di legge.

Lo scrivente, ha reperito presso l'archivio dell'IRE s.p.a. Liguria l'Attestato di Prestazione Energetica n. 5225 del 04.02.2016, redatto dal tecnico Ing. Merlo Daniele iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 4584, che viene unito alla presente quale Allegato 16.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 468,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 431,86

Importo spese straordinarie già deliberate: € 14.176,61

L'Amministrazione del Condominio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 20.02.2024, (v. Allegato 17), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra riportati.

Veniva inoltre indicato che le spese straordinarie già deliberate alla data odierna ammontano ad Euro 14.176,61 da suddividersi in 39 rate.

Contattato telefonicamente l'amministratore per delucidazioni sulle spese straordinarie, lo stesso comunicava che nell'ultima assemblea sono stati deliberati lavori straordinari di rifacimento della copertura del caseggiato. L'amministratore inviava come richiesto il regolamento di condominio, che viene unito alla presente quale Allegato 05.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 13A rosso -13B rosso, piano T  
Il negozio (concesso in locazione come magazzino) sito al piano terreno è distinto con i civici 13A rosso e 13B rosso del fabbricato civ. 7 di via di Creto, in Genova; Sviluppa una superficie lorda di mq 65 ed è costituito da un unico locale con annesso antiwc e un wc finestrato. Il fabbricato è ubicato nella quartiere di Struppa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 423, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 52.000,00  
Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.  
Poiché dalle ricerche effettuate sul portale delle vendite pubbliche e sul sito di astegiudiziare.it non sono stati reperiti immobili utili alla valutazione del bene, si sono utilizzate le seguenti fonti di informazione:
  - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
  - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.I.M.A.;
  - acquisizione dei valori dalla banca dati del Borsino Immobiliare;
  - acquisizione dei prezzi di vendita di beni comparabili nella zona, mediante idonea ricerca di atti su base ipocatastale, rintracciando alcuni con caratteristiche rapportabili al bene.



Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2023 - I° semestre)	€/mq 710,00	€/mq 1.400,00
- osservatorio F.I.I.M.A.	€/mq 900,00	€/mq 1.100,00
- Borsino immobiliare	€/mq 524,00	€/mq 1.042,00
- comparabili della zona	€/mq 289,86	€/mq 903,44

Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato nella delegazione, delle dimensioni dell'unità, della sua altezza interna, delle condizioni generali di manutenzione, della pratica di sanatoria da espletare, delle spese di amministrazioni che risultano arretrate, degli interventi di manutenzione straordinaria in procinto di essere eseguiti, dell'affitto che viene corrisposto, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero; detto importo unitario tiene già conto della riduzione percentuale sul prezzo del bene per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - Via di Creto, edificio 13A rosso -13B rosso, piano T	65,00 mq	800,00 €/mq	€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00
				Valore di stima:	€ 52.000,00

Valore di stima: € 52.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile locato	20,00	%

**Valore finale di stima: € 41.600,00**

Considerato che l'immobile è locato come da contratto di locazione prodotto, si ritiene opportuno deprezzare l'immobile del 20%.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 15 rosso - 15A rosso, piano T  
Il negozio (che era concesso in locazione come magazzino) sito al piano terreno è distinto con i civici 15 rosso e 15a rosso del fabbricato civ. 7 di via di Creto, in Genova; Sviluppa una superficie lorda di mq 88



ed è costituito da un ampio locale e da uno di dimensioni più contenute, annesso antiwc e un wc senza finestra. Il fabbricato è ubicato nella quartiere di Struppa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 423, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 61.600,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Poiché dalle ricerche effettuate sul portale delle vendite pubbliche e sul sito di astegiudiziare.it non sono stati reperiti immobili utili alla valutazione del bene, si sono utilizzate le seguenti fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.I.M.A.;
- acquisizione dei valori dalla banca dati del Borsino Immobiliare;
- acquisizione dei prezzi di vendita di beni comparabili nella zona, mediante idonea ricerca di atti su base ipocatastale, rintracciando alcuni con caratteristiche rapportabili al bene.

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2023 - I° semestre)	€/mq 710,00	€/mq 1.400,00
- osservatorio F.I.I.M.A.	€/mq 900,00	€/mq 1.100,00
- Borsino immobiliare	€/mq 524,00	€/mq 1.042,00
- comparabili della zona	€/mq 289,86	€/mq 903,44

Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato nella delegazione, delle dimensioni dell'unità, della sua altezza interna, delle condizioni generali di manutenzione, della pratica di sanatoria da espletare, del conseguente aggiornamento catastale, delle spese di amministrazioni che risultano arretrate, degli interventi di manutenzione straordinaria in procinto di essere eseguiti, dell'eventuale sgombero dei locali, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 700,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero; detto importo unitario tiene già conto della riduzione percentuale sul prezzo del bene per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Genova (GE) - Via di Creto, edificio 15 rosso - 15A rosso, piano T	88,00 mq	700,00 €/mq	€ 61.600,00	100,00%	€ 61.600,00
Valore di stima:					€ 61.600,00



Valore di stima: € 61.600,00

**Valore finale di stima: € 61.600,00**

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 05/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Olita Andrea

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Corografia
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Planimetria stato attuale civv. 13A-13B rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Visura storica civv. 13A-13B rossi al 05.10.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Planimetria catastale civv. 13A-13B rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Documentazione fotografica civv. 13A-13B rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Copia contratto di locazione civv. 13A-13B rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Progetto di costruzione Prot. n. 254 del 1970
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - Variante al progetto provvedimento n. 1652 del 1983
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Attestato di Prestazione Energetica civv. 13A-13B rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Lettera amministratore civv. 13A-13B rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Planimetria stato attuale civv. 15-15A rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Visura storica civv. 15-15A rossi al 27.09.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Planimetria catastale civv. 15-15A rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Documentazione fotografica civv. 15-15A rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Attestato di Prestazione Energetica civv. 15-13A rossi
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Lettera amministratore civv. 15-15A rossi



- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Autorizzazione di abitabilità n. 166 del 1987
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Atto Notaio Solimena del 10.07.1979
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Elenco formalità eseguiti al 05.10.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Copia denuncia di successione della madre degli esecutati
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Copie denunce di successione del padre degli esecutati
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Nota accettazione tacita di eredità
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Corrispondenza mezzo mail studio Notaio
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Perizia versione privacy aggiornata



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 13A rosso -13B rosso, piano T  
Il negozio (concesso in locazione come magazzino) sito al piano terreno è distinto con i civici 13A rosso e 13B rosso del fabbricato civ. 7 di via di Creto, in Genova; Sviluppa una superficie lorda di mq 65 ed è costituito da un unico locale con annesso antiwc e un wc finestrato. Il fabbricato è ubicato nella quartiere di Struppa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 423, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale). Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

**Prezzo base d'asta: € 41.600,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Creto, edificio 15 rosso - 15A rosso, piano T  
Il negozio (che era concesso in locazione come magazzino) sito al piano terreno è distinto con i civici 15 rosso e 15a rosso del fabbricato civ. 7 di via di Creto, in Genova; Sviluppa una superficie lorda di mq 88 ed è costituito da un ampio locale e da uno di dimensioni più contenute, annesso antiwc e un wc senza finestra. Il fabbricato è ubicato nella quartiere di Struppa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 423, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale). Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

**Prezzo base d'asta: € 61.600,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.600,00**

---

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via di Creto, edificio 13A rosso -13B rosso, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 423, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C1	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il negozio (concesso in locazione come magazzino) sito al piano terreno è distinto con i civici 13A rosso e 13B rosso del fabbricato civ. 7 di via di Creto, in Genova; Sviluppata una superficie lorda di mq 65 ed è costituito da un unico locale con annesso antiwc e un wc finestrato. Il fabbricato è ubicato nella quartiere di Struppa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.600,00**

---

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via di Creto, edificio 15 rosso - 15A rosso, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 423, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C1	<b>Superficie</b>	88,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il negozio (che era concesso in locazione come magazzino) sito al piano terreno è distinto con i civici 15 rosso e 15a rosso del fabbricato civ. 7 di via di Creto, in Genova; Sviluppata una superficie lorda di mq 88 ed è costituito da un ampio locale e da uno di dimensioni più contenute, annesso antiwc e un wc senza finestra. Il fabbricato è ubicato nella quartiere di Struppa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DI CRETO, EDIFICIO 13A ROSSO -13B ROSSO, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Riconoscimento di debito  
Iscritto a Genova il 01/06/2018  
Reg. gen. 18609 - Reg. part. 2682  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio CLAVARINO Alberto  
Data: 10/05/2018  
N° repertorio: 16318  
N° raccolta: 11509  
Note: Si precisa che nella formalità, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è ora creditore procedente con la denominazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 23/03/2023  
Reg. gen. 9687 - Reg. part. 7657  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DI CRETO, EDIFICIO 15 ROSSO - 15A ROSSO, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Riconoscimento di debito  
Iscritto a Genova il 01/06/2018  
Reg. gen. 18609 - Reg. part. 2682  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio CLAVARINO Alberto  
Data: 10/05/2018



N° repertorio: 16318

N° raccolta: 11509

Note: Si precisa che nella formalità, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è ora creditore procedente con la denominazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/03/2023

Reg. gen. 9687 - Reg. part. 7657

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

