
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sacchi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 424/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, edificio 3, interno 3, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PANIGARO, edificio 8, scala D, interno 3, piano 1	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, edificio 108, interno A, piano 1	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17

Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini.....	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 424/2022 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.020,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 42.900,00	36

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, edificio 3, interno 3, piano T..	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PANIGARO, edificio 8, scala D, interno 3, piano 1	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, edificio 108, interno A, piano 1	40

INCARICO

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Ing. Sacchi Laura, con studio in Via Brigata Liguria, 105 R - 16100 - Genova (GE), email laura.sacchi@studiotecnicosacchi.it, PEC laura.sacchi@ingpec.eu, Tel. 328 1503178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, edificio 3, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PANIGARO, edificio 8, scala D, interno 3, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, edificio 108, interno A, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, EDIFICIO 3, INTERNO 3, PIANO T

TRATTASI DI IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO RISALENTE AI PRIMI ANNI DEL 1900, CUI SI ACCEDE ATTRAVERSO L'ANDRONE PRINCIPALE, QUINDI TRAMITE UN CAVEDIO E INFINE ALL'INTERNO DI ALTRO ANDRONE CON CORPO SCALA. L'IMMOBILE HA ESPOSIZIONE ALL'ESTERNO SOLTANTO A SUD-EST. IN POSIZIONE ANTISTANTE E' PRESENTE UN AMPIO CORTILE AD USO ESCLUSIVO E IN PROPRIETA'. LE STRUTTURE DELL'EDIFICIO SONO MISTE, IN MURATURA E IN CEMENTO ARMATO. L'IMMOBILE E' AL PIANO TERRENO E DI FATTO E' SU TERRAPIENO, E RISULTA CIRCONDATO DA AMBIENTI DI SERVIZIO CONDOMINIALI (CENTRALE TERMICA, VANO SCALA) E DA ALTRE UNITA' IMMOBILIARI. PRESENTA CARATTERISTICHE CONSONE PIUTTOSTO AD UN AMBIENTE ABITATIVO ANCORCHE' RISULTI FORMALMENTE DESTINATO A MAGAZZINO/DEPOSITO. LA ZONA IN CUI SORGE L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' DENSAMENTE ABITATA ANCHE SE NON NEL CENTRO STORICO DELLA CITTA'. I PARCHEGGI PUBBLICI SONO PRESENTI MA PREVALENTEMENTE A PAGAMENTO. L'IMMOBILE, CUI E' ANNESSA UN'AMPIA AREA A CIELO APERTO (CORTILE) POTREBBE, TUTTAVIA OSPITARE AUTOMEZZI CHE POTREBBERO ACCEDERE DALLA RAMPA CARRABILE ESISTENTE CHE SI ORIGINA DA VIA TOLEMAIDE, TRAMITE L'APERTURA DI UN CANCELLO MA CHE RISULTA DI PROPRIETA' PRIVATA E, AD OGGI NON RISULTA GODERE DI SERVITU' DI PASSAGGIO. NELLA ZONA SONO PRESENTI ESERCIZI COMMERCIALI A DISTANZA BREVE E LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICO.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PANIGARO, EDIFICIO 8, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1

L'IMMOBILE APPARTIENE AD UN VECCHIO EDIFICIO (PRESUMIBILMENTE RISALENTE ALLA FINE DEL 1800). E' UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO, POSTO AL PIANO PRIMO, CUI SI ACCEDE UNICAMENTE TRAMITE LA SCALA CONDOMINIALE. A LIVELLO URBANISTICO LA ZONA E' PREVALENTEMENTE DESTINATA A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/INDUSTRIALI (E' PRESENTE NELLE PRESSI UN'IMPORTANTE CAVA), E LA RESIDENZA E' DECISAMENTE RIDOTTA PREVALENTEMENTE A CASE SPARSE E ISOLATE E CON MODESTA PRESENZA DI EDIFICI CONDOMINIALI. LA VIA PANIGARO RISPONDE AD UN'ANTICA "CROSA" (IN OGGI ASFALTATA) CHE SI DIPARTE DALLA VIA CHIARAVAGNA (STRADA CARRABILE). IL CIVICO 8 (CUI APPARTIENE L'IMMOBILE) E' POSTO A CIRCA UNA VENTINA DI METRI DALL'INNESTO DI VIA PANIGARO SU VIA CHIARAVAGNA, E SI PRESENTA IN SALITA, CARRABILE A SENSO UNICO ALTERNATO DATA LA MODESTA LARGHEZZA DELLA STRADA E DI FATTO CHIUSA AI VEICOLI ALLORQUANDO TORNA AD ESSERE L'ORIGINARIO PERCORSO PEDONALE.

NELLA ZONA SONO SCARSI GLI ESERCIZI COMMERCIALI E I SERVIZI DI TERZIARIO. IL TRASPORTO PUBBLICO ESISTE MA E' LIMITATO ALLA PRESENZA DI MEZZI EXTRA-URBANI. LA ZONA E' DI TIPO POPOLARE-ECONOMICO ED ESTREMAMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTA'.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, EDIFICIO 108, INTERNO A, PIANO 1

TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO COLLOCATO IN UN ANTICO COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN ZONA FORTEMENTE PERIFERICA DELLA CITTA' DI GENOVA. L'IMMOBILE E' RAGGIUNGIBILE CON PUBBLICA VIABILITA' CARRABILE. IL SERVIZIO DI TRASPORTO PUBBLICO E' ESISTENTE PER QUANTO RADO. VI E' LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO LIBERO AI MARGINI DELLA STRADA. IL COMPLESSO EDILIZIO IN CUI RICADE L'IMMOBILE E' POSIZIONATO DI FRONTE AL CIMITERO CITTADINO ED E' RAGGIUNGIBILE A PIEDI OLTREPASSANDO UN CANCELLO DI PROPRIETA' COMUNE, ED ATTRAVERSANDO UN CORTILE INTERNO AI FABBRICATI DISPOSTI A CORTE. L'APPARTAMENTO PERIZIATO E' POSTO AL PIANO PRIMO DI UNA PORZIONE DI DETTO COMPLESSO, RAGGIUNGIBILE TRAMITE UNA SCALA ESTERNA ED HA ACCESSO DIRETTO DAL BALLATORIO IN COMUNE CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COSTI DI ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO IPOTIZZATO IN € 3.000,00 OLTRE IVA.

NON ESSENDO STATA REPERITA LA PLANIMETRIA RAFFIGURANTE I LUOGHI IN SEDE DI DICHIARAZIONE EX ART. 48 DELLA L. 47/85, ED ESSENDO, INVECE, STATO REPERITO L'ULTIMO AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO CATASTALE, SI HA RAGIONE DI CREDERE CHE LE MODIFICHE INTERNE SANATE SIANO QUELLE RAPPRESNTATE IN TALE PLANIMETRIA, E, DAL MOMENTO CHE E' STATA RISCONTRATA CORRISPONDENZA CON QUANTO RILEVATO SUI LUOGHI, SI PUO' RITENERE CHE L'IMMOBILE SIA REGOLARE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO PER QUANTO ATTIENE LA DISTRIBUZIONE INTERNA. RESTA DA VERIFICARE, INVECE, COME EMERSO DA UN CONFRONTO FRA LA PLANIMETRIA CATASTALE STORICA (RISALENTE ALL'ANNO 1940 CHE SI ALLEGA) E QUELLA ATTUALE DEL 28/11/2019, LA MANCATA CORRISPONDENZA DEL WC "ESTERNO" DEFINITO IN ALLORA "CESSO" CHE SEMBREREBBE AVERE NELLA PLANIMETRIA RECENTE, DIMENSIONI DECISAMENTE PIU' AMPIE. ALTRA MANCATA CORRISPONDENZA SI RISCONTRA RIGUARDO ALLA PICCOLA FINESTRA SUL LATO SUD-OVEST ALL'INTERNO DEL LOCALE WC. DETTE DIFFORMITA' NON RISULTA SIANO STATE OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE NE' DI CONDONO E, PERTANTO, SE NON VERRA' DIMOSTRATO DAL PROPRIETARIO CHE L'ORIGINARIA CONSISTENZA DEL WC ESTERNO E LA PRESENZA DELLA PICCOLA FINESTRA ERANO ORIGINARIAMENTE COME RISULTANO IN OGGI (CON POSSIBILE ERRORE GRAFICO RIPORRTATO NELLA PLANIMETRIA STORICA), DOVRA' ESSERE PROVVEDUTO A PRESENTARE UNA PRATICA IN SANATORIA (SCIA) E CON AUMENTO DI SUPERFICIE PER QUANTO RIGUARDA IL PICCOLO BAGNO "PENSILE".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 425,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 462,75

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il conto consuntivo 2022 vede un debito residuo di € 181,43 per la gestione ordinaria anno 2022

Il conto preventivo 2023 vede una spesa di € 461,32 ripartita in 5 rate di cui 2 rate scadute (la prima al 27/02/2023 e la seconda al 30/04/2023). L'Amministrazione condominiale ha comunicato (v. allegato), che in oggi sono stati corrisposti € 180,00 da parte dell'esecutato, pertanto le spese in addebito fino a fine 2023 ammontano ad € 462,75 (di cui come già detto, € 210,75 scadute).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, edificio 108, interno A, piano 1

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:

- _____
Codice fiscale: _____

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- _____
Codice fiscale: _____
- _____
Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord-est: confina con la strada pubblica Via al Santuario N.S. della guardia

Nord-ovest: altra unità immobiliare non identificata stesso piano

Sud-est: altra unità immobiliare non identificata stesso piano

Sud-ovest: ballatoio comune e cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		

Incidenza condominiale:	10,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	82,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato l'accesso in comune con altri immobili appartenenti al complesso edilizio, attraverso tratto pedonale che si diparte dalla pubblica via e considerato il cortile condominiale su cui l'immobile gode di passaggio, è stato considerato di incrementare la superficie convenzionale del 10%.

L'altezza interna è variabile in quanto trattasi di immobile posto al primo piano di un corpo di fabbrica con soli due piani fuori terra, di conseguenza l'immobile periziato è sovrastato unicamente dalla copertura a falde che determina un'altezza minima a perimetro (2,20 mt) ed un'altezza massima di colmo che non è stato possibile misurare. Tuttavia all'interno l'immobile risulta controsoffittato in parte con altezza variabile da vano a vano dai 2,60 mt a 2,70 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2004 al 21/06/2005		Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 14, Part. 434, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,00 Piano 1
Dal 21/06/2005 al 05/02/2007		Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 14, Part. 434, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,28 Piano 1
Dal 05/02/2007 al 03/03/2009		Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 14, Part. 434, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 244,28 Piano 1
Dal 03/03/2009 al 07/06/2012		Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 14, Part. 434, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 244,28 Piano 1
Dal 07/06/2012 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 14, Part. 1367, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,28 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2022		Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 14, Part. 1367, Sub. 10, Zc. 4

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 244,28 Piano 1
--	--	--

L'INDICAZIONE DELLA PROPRIETA' RIMASTA IN CAPO ALLA _____, PER 1/4, SI RITIENE SIA
 CONSEGUENTE A UN REFUSO ESSENDO IN ORIGINE LA PROPRIETA' IN COMUNIONE DEI BENI CON _____

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOL	14	1367	10	4	A4	2	5,5	75 mq	244,28 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA IN ATTI E' DEL 05/07/2004, PRIMO INSERIMENTO A CATASTO DELL'IMMOBILE. NON SI HA CONOSCENZA DI COME FOSSE IN ORIGINE L'IMMOBILE. IN OGGI LO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDE CONFORMEMENTE A QUANTO RILEVATO. DOVRA' ESSERE PROVVEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO A SEGUITO DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELLE MODIFICHE PLANIMETRICHE ATTUALI RISPETTO A QUANTO RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI.
 ANCHE L'INTESTAZIONE OVE COMPARE ANCORA 1/4 DELLA PROPRIETA' IN CAPO A _____ DOVRA' ESSERE REGOLARIZZATO.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c.

PATTI

Non sono stati reperiti ne riscontrati patti di sorta gravanti sull'immobile.
 Per quanto è stato possibile verificare non sono stati riscontrati pesi gravami o limitazioni d'uso per l'immobile in trattazione.

A seguito della richiesta di esame dei registri informatici dell'Ufficio Ruolo Generale presso il Tribunale di Genova, non risultano essere iscritte cause a ruolo in capo all'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

IL COMPLESSO EDILIZIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' DI LONTANA ORIGINE E SOTTOPOSTO A BEN POCA OPERA MANUTENTIVA. L'INGRESSO, LA SCALA, IL BALALTOIO D'ACCESSO E COSI' L'INSIEME DELL'ESTERNO DELL'EDIFICIO RISULTANO PIUTTOSTO DEGRADATI E CON EVIDENTI AMMALORAMENTI DIFFUSI. L'IMMOBILE PERIZIATO, DI PER SE' RISULTA, INVECE, ESSERE STATO SOTTOPOSTO A OPERE MANUTENTIVE ANCHE RECENTI E, NEL SUO COMPLESSO SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE.

PARTI COMUNI

LE PARTI IN COMUNE DI FATTO CON ALTRE PROPRIETA' SONO IL VIALETTO D'INGRESSO E IL CORTILE OVE SI ORIGINA LA SCALA E LA PASSERELLA DI ACCESSO ALL'IMMOBILE, ANCHE QUESTA IN COMUNE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI. QUINDI IL TETTO E LE STRUTTURE DELL'EDIFICIO LA CUI IMPRONTA INTERESSA ANCHE L'IMMOBILE AL PIANO TERRENO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ESISTE UNA SERVITU' DI FATTO DI PASSAGGIO IN COMUNE E RECIPROCA FRA TUTTI GLI IMMOBILI CHE TROVANO ACCESSO DAL VIALETTO (CON CANCELLO) CHE SI ORIGINA DALLA PUBBLICA VIA E ATTRAVERSO IL CORTILE SU CUI SI AFFACCIANO LE VARIE PROPRIETA' DISTINTE CHE COSTITUISCONO LA CORTE IN ORIGINE DESCRITTA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO, IN CONTINUITA' CON ALTRI CORPI DI FABBRICA SI' DA FORMARE UNA SAGOMA A "C" VISTA A VOLO D'UCCELLO, TROVA SICURAMENTE ORIGINE ANTICA ANCIRCHE' SOTTOPOSTO A VARI INTERVENTI NEL TEMPO CHE NE HANNO IN PARTE MODIFICATO LA CONSISTENZA. LA STRUTTURA PORTANTE DEL CORPO DI FABBRICA CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO E' SICURAMENTE IN PIETRA E MATTONI PIENI. I SOLAI SONO LIGNEI, LA COPERTURA A FALDE RIVESTITE IN COPPI.

IL CORPO DI FABBRICA SI SVILUPPA SU DUE PIANI E L'IMMOBILE PERIZIATO OCCUPA IL PRIMO LIVELLO CUI SI ACCEDE TRAMITE UNA SCALA ESTERNA. L'ACCESSO AVVIENE DALLA PASSERELLA DIRETTAMENTE ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO.

I RIVESTIMENTI E IL BAGNO SONO DI RECENTE SOSTITUZIONE. NELL'INSIEME L'APPARTAMENTO SI PRESENTA IN BUONA CONDIZIONE MANUTENTIVA. L'ALTEZZA INTERNA VARIA DA 2,20 LUNGO IL PERIMETRO A 2,60/2,70 VERSO L'INTERNO DEI LOCALI (CONTROSOFFITTATI). L'IMMOBILE SI COMPONE DI LOCALE INGRESSO/SOGGIORNO, CUCININO, BAGNO E DUE CAMERE (UNA CON DIMENSIONI INSUFFICIENTI PER ESSERE CONSIDERATA CAMERA DA LETTO). TUTTI I LOCALI SONO FINESTRATI. L'AFFACCIO AVVIENE SIA A NORD EST (CON AFFACCIO DEL SOGGIORNO, DEL CUCININO E DELLA CAMERA/STUDIO), E A SUD-OVEST (CON AFFACCIO DEL SOGGIORNO, E DELLA CAMERA DA LETTO). IL BAGNO SI AFFACCIA A NORD-OVEST CON UN PICCOLO FINESTRINO. I RIVESTIMENTI SONO TUTTI IN GRESS PORCELLANATO, SIA PER PAVIMENTIO CHE PARETI DEL BAGNO E DEL CUCININO. LE PORTE SONO IN LEGNO TAMBURATO E I SERRAMENTI SONO IN ALLUMINIO E SONO ASSENTI LE PERSIANE. IL PORTONCINO DI INGRESSO E' IN LEGNO ALQUANTO VETUSTO.

GLI IMPIANTI SONO STATI RECENTEMENTE RIQUALIFICATI MA NON SONO STATI PRODOTTI I RELATIVI CERTIFICATI. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO CON CALDAIA E CALORIFERI IN ALLUMINIO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO DA OCCUPANTI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2002 al 03/03/2009		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002	59302	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	09/07/2002	24502	17263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2009 al 11/11/2022		DECRETO TRASFERIMENTO DI IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	03/03/2009	271	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	27/03/2009	10261	7338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Iscritto a NAPOLI il 22/09/2005
Reg. gen. 49107 - Reg. part. 11231
Quota: 1/2
Importo: € 100.287,64
A favore di
Contro |
Capitale: € 50.143,82
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SAVONA il 24/11/2014
Reg. gen. 27201 - Reg. part. 3844
Quota: 1/2
Importo: € 170.000,00
A favore di
Contro |
Capitale: € 105.136,06

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO ESATTORIALE**
Trascritto a NAPOLI il 10/04/2006
Reg. gen. 16841 - Reg. part. 9698
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Note: DETTA FORMALITA' RISULTA CANCELLATA CON ANNOTAZIONE presentata il 11/06/2010 Servizio di P.I. di GENOVA - Registro particolare n. 2400 Registro generale n. 19848 A SEGUITO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE IN QUOTA 1/2, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE Repertorio 271/2009 del 03/03/2009
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 11/11/2022
Reg. gen. 40352 - Reg. part. 30106
Quota: 1/2
A favore di
Contro |
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

LA ZONA E' PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTA'. LA DESTINAZIONE E' RESIDENZIALE IN CASE SPARSE E PICCOLI NUCLEI STORICI. E' FORTE LA PRESENZA DI AREE INDUZTRIALI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

NON SONO STATI REPERITI ATTI AMMINISTRATIVI CHE LEGITTIMINO LA COSTRUZIONE. SICURAMENTE LA STRUTTURA DEL COMPLESSO EDILIZIO E' STORICA E RISALE AD EPOCA ANTICA, TUTTAVIA NON E' STATO POSSIBILE RISALIRE ALL'ORIGINARIA CONFORMAZIONE E SE SIANO STATE APPORTATE SIGNIFICATIVE MODIFICHE NEL TEMPO.

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.

CIO' CHE E' STATO RILEVATO, E' LA CONSISTENZA INTERNA DELL'IMMOBILE, DIVERSA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA PRESENTE IN CATASTO, PER QUANTO ANCHE QUESTA SIA RELATIVAMENTE RECENTE (ANNO 2004).

IL LOCALE INGRESSO E' STATO UNITO AL PRECEDENTE LOCALE DESTINATO A CUCINA, IN UN UNICO LOCALE INGRESSO/SOGGIORNO. LA TRAMEZZA DIVISORIA DELLE DUE CAMERE LATO SUD EST E' STATA SPOSTATA A FAVORE DI ALLARGAMENTO DELLA CAMERA DA LETTO E RIDUCENDO L'ALTRO VANO CREANDO UN CUCININO. LA CAMERA LATO NORD-OVEST E' STATA RIDOTTA A FAVORA DELL'ALLARGAMENTO DEL BAGNO. E' STATA, ALTRESI'CREATA UNA PICCOLA FINESTRA SUL PROSPETTO NORD-OVEST PER IL BAGNO. PER LA REGOLARIZZAZIONE, PREVIA VERIFICA DEL RISPETTO DELEL CONDIZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE, DOVRA' ESSERE APPLICATO L'ART. 6BIS DEL DPR 380/01 E, PER LA FINESTRA DOVRA' ESSERE PRESENTATA SCIA IN SANATORIA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON E' STATO REPERITO ALCUN REGOLAMENTO E NEMMENO ONERI SPECIFICI PER LA CONDIVISIONE DELLE APRTI COMUNI CON GLI ALTRI IMMOBILI RIGUARDO ALLE ZONE DI TRANSITO PER L'ACCESSO ALL'IMMOBILE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

GLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO SONO IMMOBILI DISTINTI E UBICATI IN DIVERSE ZONE DI GENOVA. POSSONO ESSERE, QUINDI, OGGETTO DI ALIENAZIONE SEPARATA. NESSUN BENE PERIZIATO E' SOGGETTO A IVA.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, edificio 3, interno 3, piano T TRATTASI DI IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO RISALENTE AI PRIMI ANNI DEL 1900, CUI SI ACCEDE ATTRAVERSO L'ANDRONE PRINCIPALE, QUINDI TRAMITE UN CAVEDIO E INFINE ALL'INTERNO DI ALTRO ANDRONE CON CORPO SCALA. L'IMMOBILE HA ESPOSIZIONE ALL'ESTERNO SOLTANTO A SUD-EST. IN POSIZIONE ANTISTANTE E' PRESENTE UN AMPIO CORTILE AD USO ESCLUSIVO E IN PROPRIETA'. LE STRUTTURE DELL'EDIFICIO SONO MISTE, IN MURATURA E IN CEMENTO ARMATO. L'IMMOBILE E' AL PIANO TERRENO E DI FATTO E' SU TERRAPIENO, E RISULTA CIRCONDATO DA AMBIENTI DI SERVIZIO CONDOMINIALI (CENTRALE TERMICA, VANO SCALA) E DA ALTRE UNITA' IMMOBILIARI. PRESENTA CARATTERISTICHE CONSONE PIUTTOSTO AD UN AMBIENTE ABITATIVO ANCORCHE' RISULTI FORMALMENTE DESTINATO A MAGAZZINO/DEPOSITO. LA ZONA IN CUI SORGE L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' DENSAMENTE ABITATA ANCHE SE NON NEL CENTRO STORICO DELLA CITTA'. I PARCHEGGI PUBBLICI SONO PRESENTI MA PREVALENTEMENTE A PAGAMENTO. L'IMMOBILE, CUI E' ANNESSA UN'AMPIA AREA A CIELO APERTO (CORTILE) POTREBBE, TUTTAVIA OSPITARE AUTOMEZZI CHE POTREBBERO ACCEDERE DALLA RAMPA CARRABILE ESISTENTE CHE SI ORIGINA DA VIA TOLEMAIDE, TRAMITE L'APERTURA DI UN CANCELLO MA CHE RISULTA DI PROPRIETA' PRIVATA E, AD OGGI NON RISULTA GODERE DI SERVITU' DI PASSAGGIO. NELLA ZONA SONO PRESENTI ESERCIZI COMMERCIALI A DISTANZA BREVE E LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 727, Sub. 78, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 58

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

Valore di stima del bene: € 97.020,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, edificio 3, interno 3,	107,80 mq	900,00 €/mq	€ 97.020,00	100,00%	€ 97.020,00

piano T						
					Valore di stima:	€ 97.020,00

Valore di stima: € 97.020,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€

Valore finale di stima: € 87.020,00

LE DECURTAZIONI SONO CONSEGUENTI AI COSTI (CALCOLATI APPROSSIMATIVAMENTE COMPRESO ONERI FISCALI) PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI (CALCOLATI APPROSSIMATIVAMENTE CALCOLATI APPROSSIMATIVAMENTE COMPRESO ONERI FISCALI).

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PANIGARO, edificio 8, scala D, interno 3, piano 1 L'IMMOBILE APPARTIENE AD UN VECCHIO EDIFICIO (PRESUMIBILMENTE RISALENTE ALLA FINE DEL 1800). E' UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO, POSTO AL PIANO PRIMO, CUI SI ACCEDE UNICAMENTE TRAMITE LA SCALA CONDOMINIALE. A LIVELLO URBANISTICO LA ZONA E' PREVALENTEMENTE DESTINATA A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/INDUSTRIALI (E' PRESENTE NELLE PRESSI UN'IMPORTANTE CAVA), E LA RESIDENZA E' DECISAMENTE RIDOTTA PREVALENTEMENTE A CASE SPARSE E ISOLATE E CON MODESTA PRESENZA DI EDIFICI CONDOMINIALI. LA VIA PANIGARO RISPONDE AD UN'ANTICA "CROSA" (IN OGGI ASFALTATA) CHE SI DIPARTE DALLA VIA CHIARAVAGNA (STRADA CARRABILE). IL CIVICO 8 (CUI APPARTIENE L'IMMOBILE) E' POSTO A CIRCA UNA VENTINA DI METRI DALL'INNESTO DI VIA PANIGARO SU VIA CHIARAVAGNA, E SI PRESENTA IN SALITA, CARRABILE A SENSO UNICO ALTERNATO DATA LA MODESTA LARGHEZZA DELLA STRADA E DI FATTO CHIUSA AI VEICOLI ALLORQUANDO TORNA AD ESSERE L'ORIGINARIO PERCORSO PEDONALE. NELLA ZONA SONO SCARSI GLI ESERCIZI COMMERCIALI E I SERVIZI DI TERZIARIO. IL TRASPORTO PUBBLICO ESISTE MA E' LIMITATO ALLA PRESENZA DI MEZZI EXTRA-URBANI. LA ZONA E' DI TIPO POPOLARE-ECONOMICO ED ESTREMAMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTA'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 386, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta

e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - VIA PANIGARO, edificio 8, scala D, interno 3, piano 1	60,00 mq	850,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
Valore di stima:					€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 42.900,00

Sono state considerate le decurtazioni conseguenti a:

-possibile necessità di pratica di sanatoria (SCIA) per modifiche edilizie in oggi non regolarizzate- spesa forfettaria € 3.000,00 c0mpreos oneri fiscali.

-deprezzamento in caso di effettiva occupazione con comodato registrato dell'immobile: 10% del valore complessivo.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, edificio 108, interno A, piano 1
TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO COLLOCATO IN UN ANTICO COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN ZONA FORTEMENTE PERIFERICA DELLA CITTA' DI GENOVA. L'IMMOBILE E' RAGGIUNGIBILE CON PUBBLICA VIABILITA' CARRABILE. IL SERVIZIO DI TRASPORTO PUBBLICO E' ESISTENTE PER QUANTO RADO. VI E' LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO LIBERO AI MARGINI DELLA STRADA. IL COMPLESSO EDILIZIO IN CUI RICADE L'IMMOBILE E' POSIZIONATO DI FRONTE AL

CIMITERO CITTADINO ED E' RAGGIUNGIBILE A PIEDI OLTREPASSANDO UN CANCELLO DI PROPRIETA' COMUNE, ED ATTRAVERSANDO UN CORTILE INTERNO AI FABBRICATI DISPOSTI A CORTE. L'APPARTAMENTO PERIZIATO E' POSTO AL PIANO PRIMO DI UN PORZIONE DI DETTO COMPLESSO, RAGGIUNGIBILE TRAMITE UNA SCALA ESTERNA ED HA ACCESSO DIRETTO DAL BALLATORIO IN COMUNE CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1367, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 33.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, edificio 108, interno A, piano 1	82,50 mq	800,00 €/mq	€ 66.000,00	50,00%	€ 33.000,00
				Valore di stima:	€ 33.000,00

Valore di stima: € 33.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

LA DECURTAZIONE RIGUARDA L'IMPORTO NECESSARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA CON VALORE FORFETTARIO, PER LE PRESTAZIONI TECNICHE NECESSARIE E PER LE SANZIONI CONSEGUENTI.

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 24/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sacchi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - DOC. FOTOGRAFICA PIAZZA ALIMONDA 3/3
- ✓ Foto - DOC. FOTOGRAFICA VIA PANIGARO 8/3D
- ✓ Foto - DOC. FOTOGRAFICA VIA AL SANTUARIO NS DELLA GUARDIA 108A
- ✓ Visure e schede catastali - DOC. CATASTALE PIAZZA ALIMONDA 3/3
- ✓ Visure e schede catastali - DOC. CATASTALE VIA PANIGARO 8/3D
- ✓ Visure e schede catastali - DOC. CATASTALE VIA AL SANTUARIO NS DELLA GUARDIA 108A
- ✓ Altri allegati - APE VIA PANIGARO 8/3D
- ✓ Altri allegati - APE VIA AL SANTUARIO N.S. GUARDIA 108A
- ✓ Altri allegati - DOC. AMM. CONDOMINIO VIA PANIGARO 8/3D
- ✓ Altri allegati - DOC. AMM. CONDOMINIO PIAZZA ALIMONDA 3/3
- ✓ Altri allegati - DOC. EDILIZIA PIAZZA ALIMONDA 3/3
- ✓ Altri allegati - DOC. EDILIZIA VIA PANIGARO 8/3D
- ✓ Altri allegati - INSUSSISTENZA CARICHI GIUDIZIARI PENDENTI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, edificio 3, interno 3, piano T TRATTASI DI IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO RISALENTE AI PRIMI ANNI DEL 1900, CUI SI ACCEDE ATTRAVERSO L'ANDRONE PRINCIPALE, QUINDI TRAMITE UN CAVEDIO E INFINE ALL'INTERNO DI ALTRO ANDRONE CON CORPO SCALA. L'IMMOBILE HA ESPOSIZIONE ALL'ESTERNO SOLTANTO A SUD-EST. IN POSIZIONE ANTISTANTE E' PRESENTE UN AMPIO CORTILE AD USO ESCLUSIVO E IN PROPRIETA'. LE STRUTTURE DELL'EDIFICIO SONO MISTE, IN MURATURA E IN CEMENTO ARMATO. L'IMMOBILE E' AL PIANO TERRENO E DI FATTO E' SU TERRAPIENO, E RISULTA CIRCONDATO DA AMBIENTI DI SERVIZIO CONDOMINIALI (CENTRALE TERMICA, VANO SCALA) E DA ALTRE UNITA' IMMOBILIARI. PRESENTA CARATTERISTICHE CONSONE PIUTTOSTO AD UN AMBIENTE ABITATIVO ANCORCHE' RISULTI FORMALMENTE DESTINATO A MAGAZZINO/DEPOSITO. LA ZONA IN CUI SORGE L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' DENSAMENTE ABITATA ANCHE SE NON NEL CENTRO STORICO DELLA CITTA'. I PARCHEGGI PUBBLICI SONO PRESENTI MA PREVALENTEMENTE A PAGAMENTO. L'IMMOBILE, CUI E' ANNESSA UN'AMPIA AREA A CIELO APERTO (CORTILE) POTREBBE, TUTTAVIA OSPITARE AUTOMEZZI CHE POTREBBERO ACCEDERE DALLA RAMPA CARRABILE ESISTENTE CHE SI ORIGINA DA VIA TOLEMAIDE, TRAMITE L'APERTURA DI UN CANCELLO MA CHE RISULTA DI PROPRIETA' PRIVATA E, AD OGGI NON RISULTA GODERE DI SERVITU' DI PASSAGGIO. NELLA ZONA SONO PRESENTI ESERCIZI COMMERCIALI A DISTANZA BREVE E LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 727, Sub. 78, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 58 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, nella consistenza e nella destinazione d'uso attuale discende dal condono provv. 5817 del 22/04/2002 che ha visto il cambio d'uso da abitativo a magazzino/deposito. Successivamente nel 2011 era stata presentata una DIA per frazionamento in numero due unità abitative, sospesa perché gli immobili frazionati erano individuati come abitativi senza che ne venisse richiesto il cambio d'uso. La pratica non è mai stata integrata e quindi non è mai stata resa efficace. In oggi l'immobile, quindi, è a destinazione magazzino/deposito. La distribuzione interna è decisamente diversa rispetto a quanto dichiarato in sede di condono e di come è rappresentato l'immobile presso il Catasto. Di fatto le modifiche interne apportate risultano abusive. Si ritiene sia anche non autorizzata, l'apertura a porta finestra di una finestra originaria, con affaccio sul cortile di proprietà.

Prezzo base d'asta: € 87.020,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PANIGARO, edificio 8, scala D, interno 3, piano 1 L'IMMOBILE APPARTIENE AD UN VECCHIO EDIFICIO (PRESUMIBILMENTE RISALENTE ALLA FINE DEL 1800). E' UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO, POSTO AL PIANO PRIMO, CUI SI ACCEDE UNICAMENTE TRAMITE LA SCALA CONDOMINIALE. A LIVELLO URBANISTICO LA ZONA E' PREVALENTEMENTE DESTINATA A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/INDUSTRIALI (E' PRESENTE NELLE PRESSI UN'IMPORTANTE CAVA), E LA RESIDENZA E' DECISAMENTE RIDOTTA PREVALENTEMENTE A CASE SPARSE E ISOLATE E CON MODESTA PRESENZA DI EDIFICI CONDOMINIALI. LA VIA PANIGARO RISPONDE AD UN'ANTICA "CROSA" (IN OGGI ASFALTATA) CHE SI DIPARTE DALLA VIA CHIARAVAGNA (STRADA CARRABILE). IL CIVICO 8 (CUI APPARTIENE L'IMMOBILE) E' POSTO A CIRCA UNA VENTINA DI METRI DALL'INNESTO DI VIA PANIGARO SU VIA CHIARAVAGNA, E SI PRESENTA IN SALITA, CARRABILE A SENSO UNICO ALTERNATO DATA LA MODESTA LARGHEZZA DELLA STRADA E DI FATTO CHIUSA AI VEICOLI ALLORQUANDO TORNA AD ESSERE L'ORIGINARIO PERCORSO PEDONALE.

NELLA ZONA SONO SCARSI GLI ESERCIZI COMMERCIALI E I SERVIZI DI TERZIARIO. IL TRASPORTO PUBBLICO ESISTE MA E' LIMITATO ALLA PRESENZA DI MEZZI EXTRA-URBANI. LA ZONA E' DI TIPO POPOLARE-ECONOMICO ED ESTREMAMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTA'. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 386, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A LIVELLO URBANISTICO LA ZONA E' PREVALENTEMENTE DESTINATA A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/INDUSTRIALI (E' PRESENTE NELLE PRESSI UN'IMPORTANTE CAVA), E LA RESIDENZA E' DECISAMENTE RIDOTTA PREVALENTEMENTE A CASE SPARSE E ISOLATE E CON MODESTA PRESENZA DI EDIFICI CONDOMINIALI. LA VIA PANIGARO RISPONDE AD UN'ANTICA "CROSA" (IN OGGI ASFALTATA) CHE SI DIPARTE DALLA VIA CHIARAVAGNA (STRADA CARRABILE). IL CIVICO 8 (CUI APPARTIENE L'IMMOBILE) E' POSTO A CIRCA UNA VENTINA DI METRI DALL'INNESTO DI VIA PANIGARO SU VIA CHIARAVAGNA, E SI PRESENTA IN SALITA, CARRABILE A SENSO UNICO ALTERNATO DATA LA MODESTA LARGHEZZA DELLA STRADA E DI FATTO CHIUSA AI VEICOLI ALLORQUANDO TORNA AD ESSERE L'ORIGINARIO PERCORSO PEDONALE. L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO, AD USO ABITATIVO, E' DESTINATO ALLA RESIDENZA.

Prezzo base d'asta: € 42.900,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, edificio 108, interno A, piano 1
TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO COLLOCATO IN UN ANTICO COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN ZONA FORTEMENTE PERIFERICA DELLA CITTA' DI GENOVA. L'IMMOBILE E' RAGGIUNGIBILE CON PUBBLICA VIABILITA' CARRABILE. IL SERVIZIO DI TRASPORTO PUBBLICO E' ESISTENTE PER QUANTO RADO. VI E' LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO LIBERO AI MARGINI DELLA STRADA. IL COMPLESSO EDILIZIO IN CUI RICADE L'IMMOBILE E' POSIZIONATO DI FRONTE AL CIMITERO CITTADINO ED E' RAGGIUNGIBILE A PIEDI OLTREPASSANDO UN CANCELLO DI PROPRIETA' COMUNE, ED ATTRAVERSANDO UN CORTILE INTERNO AI FABBRICATI DISPOSTI A CORTE. L'APPARTAMENTO PERIZIATO E' POSTO AL PIANO PRIMO DI UN PORZIONE DI DETTO COMPLESSO, RAGGIUNGIBILE TRAMITE UNA SCALA ESTERNA ED HA ACCESSO DIRETTO DAL BALLATORIO IN COMUNE CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1367, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: LA ZONA E' PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTA'. LA DESTINAZIONE E' RESIDENZIALE IN CASE SPARSE E PICCOLI NUCLEI STORICI. E' FORTE LA PRESENZA DI AREE INDUSTRIALI.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 424/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.020,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, edificio 3, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 727, Sub. 78, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 58	Superficie	107,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile appartiene ad un fabbricato risalente a circa un centinaio di anni or sono che si sviluppa su n. 7 piani fuori terra oltre il piano attico. Lo stato conservativo generale, riguardo a prospetti e copertura dell'edificio risulta discreto in termini manutentivi. Meno ben conservato risultano il cavedio interno e l'atrio secondario del civico 3. L'immobile internamente verte in scadente stato conservativo. Sono presenti segni di interventi eseguiti in tempi nemmeno troppo lontani ma privi di organicità e già degradati. Risultano rivestimenti (parziali) della pavimentazione originaria (in graniglia di marmo). Sembrano essere stati sostituiti in tempi abbastanza recenti (circa un decennio fa) i serramenti delle finestre/porte-finestre. Il bagno interno è stato realizzato intorno a 10/15 anni orsono. Sono presenti corpi scaldanti ma non risulta presente la centrale termica nè sembrano essere collegati all'impianto centralizzato del condominio. L'impianto elettrico non sembra a norma e sicuramente vetusto. E' presente un'alimentazione del gas metano ma non sembra a norma (sospetta derivazione da altra utenza).		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO RISALENTE AI PRIMI ANNI DEL 1900, CUI SI ACCEDE ATTRAVERSO L'ANDRONE PRINCIPALE, QUINDI TRAMITE UN CAVEDIO E INFINE ALL'INTERNO DI ALTRO ANDRONE CON CORPO SCALA. L'IMMOBILE HA ESPOSIZIONE ALL'ESTERNO SOLTANTO A SUD-EST. IN POSIZIONE ANTISTANTE E' PRESENTE UN AMPIO CORTILE AD USO ESCLUSIVO E IN PROPRIETA'. LE STRUTTURE DELL'EDIFICIO SONO MISTE, IN MURATURA E IN CEMENTO ARMATO. L'IMMOBILE E' AL PIANO TERRENO E DI FATTO E' SU TERRAPIENO, E RISULTA CIRCONDATO DA AMBIENTI DI SERVIZIO CONDOMINIALI (CENTRALE TERMICA, VANO SCALA) E DA ALTRE UNITA' IMMOBILIARI. PRESENTA CARATTERISTICHE CONSONE PIUTTOSTO AD UN AMBIENTE ABITATIVO ANCORCHE' RISULTI FORMALMENTE DESTINATO A MAGAZZINO/DEPOSITO. LA ZONA IN CUI SORGE L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' DENSAMENTE ABITATA ANCHE SE NON NEL CENTRO STORICO DELLA CITTA'. I PARCHEGGI PUBBLICI SONO PRESENTI MA PREVALENTEMENTE A PAGAMENTO. L'IMMOBILE, CUI E' ANNESSA UN'AMPIA AREA A CIELO APERTO (CORTILE) POTREBBE, TUTTAVIA OSPITARE AUTOMEZZI CHE POTREBBERO ACCEDERE DALLA RAMPA CARRABILE ESISTENTE CHE SI ORIGINA DA VIA TOLEMAIDE, TRAMITE L'APERTURA DI UN CANCELLO MA CHE RISULTA DI PROPRIETA' PRIVATA E, AD OGGI NON RISULTA GODERE DI SERVITU' DI PASSAGGIO. NELLA ZONA SONO PRESENTI ESERCIZI COMMERCIALI A DISTANZA BREVE E LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.900,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PANIGARO, edificio 8, scala D, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 386, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile non è ottimale. Sono presenti segni di interventi risalenti ad almeno una ventina di anni or sono. Le finiture sono scadenti in qualità e piuttosto vetuste.		
Descrizione:	L'IMMOBILE APPARTIENE AD UN VECCHIO EDIFICIO (PRESUMIBILMENTE RISALENTE ALLA FINE DEL 1800). E' UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO, POSTO AL PIANO PRIMO, CUI SI ACCEDE UNICAMENTE TRAMITE LA SCALA CONDOMINIALE. A LIVELLO URBANISTICO LA ZONA E' PREVALENTEMENTE DESTINATA A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/INDUSTRIALI (E' PRESENTE NELL'IMPRESA UN'IMPORTANTE CAVA), E LA RESIDENZA E' DECISAMENTE RIDOTTA PREVALENTEMENTE A CASE SPARSE E ISOLATE E CON MODESTA PRESENZA DI EDIFICI CONDOMINIALI. LA VIA PANIGARO RISPONDE AD UN'ANTICA "CROSA" (IN OGGI ASFALTATA) CHE SI DIPARTE DALLA VIA CHIARAVAGNA (STRADA CARRABILE). IL CIVICO 8 (CUI APPARTIENE L'IMMOBILE) E' POSTO A CIRCA UNA VENTINA DI METRI DALL'INNESTO DI VIA PANIGARO SU VIA CHIARAVAGNA, E SI PRESENTA IN SALITA, CARRABILE A SENSO UNICO ALTERNATO DATA LA MODESTA LARGHEZZA DELLA STRADA E DI FATTO CHIUSA AI VEICOLI ALLORQUANDO TORNA AD ESSERE L'ORIGINARIO PERCORSO PEDONALE. NELLA ZONA SONO SCARSI GLI ESERCIZI COMMERCIALI E I SERVIZI DI TERZIARIO. IL TRASPORTO PUBBLICO ESISTE MA E' LIMITATO ALLA PRESENZA DI MEZZI EXTRA-URBANI. LA ZONA E' DI TIPO POPOLARE-ECONOMICO ED ESTREMAMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTA'.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, edificio 108, interno A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1367, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	82,50 mq
Stato conservativo:	IL COMPLESSO EDILIZIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' DI LONTANA ORIGINE E SOTTOPOSTO A BEN POCA OPERA MANUTENTIVA. L'INGRESSO, LA SCALA, IL BALALTOIO D'ACCESSO E COSI' L'INSIEME DELL'ESTERNO DELL'EDIFICIO RISULTANO PIUTTOSTO DEGRADATI E CON EVIDENTI AMMALORAMENTI DIFFUSI. L'IMMOBILE PERIZIATO, DI PER SE' RISULTA, INVECE, ESSERE STATO SOTTOPOSTO A OPERE MANUTENTIVE ANCHE RECENTI E, NEL SUO COMPLESSO SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO COLLOCATO IN UN ANTICO COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN ZONA FORTEMENTE PERIFERICA DELLA CITTA' DI GENOVA. L'IMMOBILE E' RAGGIUNGIBILE CON PUBBLICA VIABILITA' CARRABILE. IL SERVIZIO DI TRASPORTO PUBBLICO E' ESISTENTE PER QUANTO RADO. VI E' LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO LIBERO AI MARGINI DELLA STRADA. IL COMPLESSO EDILIZIO IN CUI RICADE L'IMMOBILE E' POSIZIONATO DI FRONTE AL CIMITERO CITTADINO ED E' RAGGIUNGIBILE A PIEDI OLTREPASSANDO UN CANCELLO DI PROPRIETA' COMUNE, ED ATTRAVERSANDO UN CORTILE INTERNO AI FABBRICATI DISPOSTI A CORTE. L'APPARTAMENTO PERIZIATO E' POSTO AL PIANO PRIMO DI UN PORZIONE DI DETTO COMPLESSO, RAGGIUNGIBILE TRAMITE UNA SCALA ESTERNA ED HA ACCESSO DIRETTO DAL BALLATORIO IN COMUNE CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA ALIMONDA 3/3, EDIFICIO 3, INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a SAVONA il 14/06/2011
Reg. gen. 20283 - Reg. part. 3695
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante:
Data: 27/05/2011
N° repertorio: 9881
N° raccolta: 6704
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a SAVONA il 24/11/2014
Reg. gen. 27201 - Reg. part. 3844
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di
Contro¹
Capitale: € 105.136,06

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 11/11/2022
Reg. gen. 40352 - Reg. part. 30106
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PANIGARO, EDIFICIO 8, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a SAVONA il 14/06/2011
Reg. gen. 20283 - Reg. part. 3695

Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 110.000,00
Rogante: CI
Data: 27/05/2011
N° repertorio: 9881
N° raccolta: 6704

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SAVONA il 24/11/2014
Reg. gen. 27201 - Reg. part. 3844
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.136,06

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 11/11/2022
Reg. gen. 40352 - Reg. part. 30106
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA, EDIFICIO 108, INTERNO A, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Iscritto a NAPOLI il 22/09/2005
Reg. gen. 49107 - Reg. part. 11231
Quota: 1/2
Importo: € 100.287,64
A favore di
Contro
Capitale: € 50.143,82
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SAVONA il 24/11/2014
Reg. gen. 27201 - Reg. part. 3844
Quota: 1/2
Importo: € 170.000,00
A favore di

Contro

Capitale: € 105.136,06

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 11/11/2022

Reg. gen. 40352 - Reg. part. 30106

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura