

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Greppi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 21/06/2024, il sottoscritto Arch. Greppi Laura, con studio in Via Marcello Staglieno 10 /3 - 16129 - Genova (GE), email arch.greppi@gmail.com, PEC laura.greppi@archiworldpec.it, Tel. 347-4807230, Fax 0108 448939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA A PORTA DEGLI ARCHI , edificio 74R, interno B, piano T

DESCRIZIONE

Il bene in esame è un posto auto esterno situato nel cuore del centro cittadino, in prossimità di Via XX Settembre, il cui accesso è assicurato da una sbarra.

Considerata la centralità dell'ubicazione risulta estremamente comodo per accedere a tutti i servizi circostanti quali uffici, negozi, ristoranti, palestre e quant'altro offerto dal Centro Città.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA A PORTA DEGLI ARCHI , edificio 74R, interno B, 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolarità del bene è in capo all'esecutata **** Omissis **** con sede in Genova.

CONFINI

L'immobile confina:

- Nord: posto auto n. C
- Est: Via alla Porta degli Archi
- Sud: posto auto A
- Est: cortile carrabile (accesso all'autorimessa)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del cespite è stata altresì accertata in sede di sopralluogo.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 409, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 235 mq Piano 2SS Graffato 408
Dal 12/02/1988 al 03/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 409, Sub. 32, Zc. 1 Categoria D5 Graffato 408
Dal 01/01/1992 al 07/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 409, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 235 mq Rendita € 667,52 Piano 2SS Graffato 408
Dal 03/04/1998 al 29/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 409, Sub. 32, Zc. 1 Categoria D5 Piano S1 Graffato 408
Dal 29/10/1998 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 409, Sub. 32, Zc. 1 Categoria D5 Rendita € 10.081,24 Graffato 408
Dal 02/03/2006 al 07/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 409 - 408, Sub. 32-1, Zc. 1 Categoria D5 Rendita € 10.081,24
Dal 07/03/2006 al 28/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 409 - 408, Sub. 32-1, Zc. 1 Categoria D5 Rendita € 11.836,00
Dal 07/03/2006 al 28/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97,



		Part. 409, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 235 mq Rendita € 667,52 Piano 2SS Graffato 408
Dal 28/11/2006 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 408, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 40,90 Piano T
Dal 30/11/2006 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 408, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 40,90 Piano T
Dal 15/12/2006 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 408, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 40,90 Piano T
Dal 16/03/2017 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 408, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 40,90 Piano T

Come si evince dai dati di cronologia, il cespite come oggi individuato, discende dalle procedure di frazionamento e divisione dei più ampi spazi originari non che dal progetto di cambio di destinazione d'uso che ha interessato le suddette aree, trasformandole in posti auto esterni ed autorimessa seminterrata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	97	408	5	1	C6	3	9	10 mq	40,9 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Allegato A - Documentazione catastale

STATO CONSERVATIVO

Immobile in buono stato conservativo

Allegato B- Documentazione fotografica

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta quanto emerso dalla Sezione D - Ulteriori informazioni - della nota di trascrizione dell'atto di provenienza a rogito Notaio F. Solimena in data 15/12/2006 - Rep. 42249/14193:

2.1 QUANTO IN CONTRATTO E' VENDUTO ED ACQUISTATO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, COMPLETO DEI LAVORI DI CUI AL

CAPITOLATO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" AL PRECITATO ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO FEDERICO SOLIMENA IN DATA 27 GIUGNO

2006, REPERTORIO NUMERO 41479/13809, NOTO E GRADITO ALLA PARTE ACQUIRENTE, SENZA CHE CIO' COSTITUISCA LIMITAZIONE

ALLE GARANZIE DI LEGGE, A CORPO E NON A MISURA, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, PERTINENZE,

PASSI ED ACCESSI, COMPROPRIETA' PROPORZIONALI ED ACCESSORIE TUTTE, ED IN PARTICOLARE CON LA PROPORZIONALE

COMPROPRIETA' DELL'ALLOGGIO DEL PORTIERE POSTO AL PIANO PRIMO E COMPOSTO DI TRE VANI E GABINETTO, E CON LE SERVITU'

CONDOMINIALI ESISTENTI.

2.2 LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE ESISTE, A FAVORE DELL'"AUTORIMESSA" IN OGGETTO, SERVITU' DI PASSO CARRABILE SULLA



PIAZZETTA/MARCIAPIEDE ESTERNO CHE COLLEGA LA VIA PORTA D'ARCHI ALLA RAMPA DI ACCESSO ALL'"AUTORIMESSA", PER UNA LAR-

GHEZZA COSTANTE DI ALMENO DUE METRI E MEZZO, E, PER LA STESSA LARGHEZZA, SULLA RAMPA DI ACCESSO ALLA DETTA

"AUTORIMESSA".

2.3 LA PARTE ACQUIRENTE SARA' TENUTA ALL'OSSERVANZA, PER SE', SUOI EREDI E/O AVENTI CAUSA, AI SENSI DEL COMBINATO

DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 1139 E 1107 C.C.: 2.3.A) DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL CASEGGIATO, DI CUI L'IMMOBILE IN

OGGETTO E' PARTE, REGOLAMENTO CHE E' STATO ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO NICOLA VARCASIA DI ROMA IN DATA 26

GIUGNO 1950, REGISTRATO, TRASCritto A GENOVA IN DATA 5 LUGLIO 1950 AI NUMERI 2754/5193;

2.3.B) DEL REGOLAMENTO D'USO DELL'"AUTORIMESSA", CON LE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE, CHE

E' STATO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO LUIGI FRANCESCO RISSO DI GENOVA IN

DATA 11 DICEMBRE 2006 REPERTORIO N. 23.308 IN CORSO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE PERCHE' NEI TERMINI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di corte esterna carrabile pavimentata con piastrelle ordinarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Alla data del sopralluogo esperito il 19 Luglio 2024, il posto auto è risultato occupato da un'autovettura Smart. (vedasi verbale di sopralluogo redatto da SO.VE.MO).

La scrivente ha provveduto ad avviare accertamenti per la verifica dell'eventuale stato di locazione del cespite, tuttavia, riscontrate alcune difficoltà, si riserva di fornire risposta ad avvenuto incontro con gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Genova.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1958 al 16/03/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuliano Dodero	24/05/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	06/06/1958	9584	7952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2006 al 15/12/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RISSO LUIGI FRANCESCO	07/03/2006	22204	11768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	16/03/2006	13075	7607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2006 al 16/03/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FEDERICO SOLIMENA	15/12/2006	42249	14193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	10/01/2007	1147	735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONEDISOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FEDERICO SOLIMENA	16/03/2017	51760	20056



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GENOVA	17/03/2017	8594	5805
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla Certificazione ventennale già prodotta in atti ed alla copia dell'atto di provenienza così come rilasciato in copia dal Notaio F. Solimena.

Allegato C- Atto di Provenienza

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 07/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a GENOVA il 13/03/2015
 Reg. gen. 5708 - Reg. part. 797
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 115.282,20
 Spese: € 14.390,93
 Interessi: € 20.326,87
 Percentuale interessi: 5,952 %
 Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
 Data: 23/01/2015
 N° repertorio: 140



Note: Sono presenti altri immobili siti nel Comune di Genova e nel Comune di Savignone oltre a quello oggetto dell'odierna procedura. Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2020 Servizio di P.I. di GENOVA Registro particolare n. 776 - Registro generale n. 6343 Tipo di atto: 0819 RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 28/04/2020 Servizio di P.I. di GENOVA Registro particolare n. 1375 - Registro generale n. 11252 Tipo di atto: 0819 RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 02/10/2020 Servizio di P.I. di GENOVA Registro particolare n. 3644 - Registro generale n. 27833 Tipo di atto: 0819 RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/02/2021 Servizio di P.I. di GENOVA Registro particolare n. 455 - Registro generale n. 4423 Tipo di atto: 0819 RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/05/2021 Servizio di P.I. di GENOVA Registro particolare n. 1564 - Registro generale n. 16554 Tipo di atto: 0819 RESTRIZIONE DI BENI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a GENOVA il 09/06/2021

Reg. gen. 21272 - Reg. part. 3033

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA

Data: 27/04/2021

N° repertorio: 1249

Note: ULTERIORI INFORMAZIONI:IL CAPITALE INGIUNTO DAL DECRETO 1249/2021 E' DI EURO 281268,73 SI IS CRIVE IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 150.000,00 Presenti altri beni di proprietà dell'esecutato oltre a quello oggetto della presente procedura.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a GENOVA il 05/10/2021

Reg. gen. 35816 - Reg. part. 5361

Quota: 1/1

Importo: € 646.071,56

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 323.035,78

Rogante:

Data: 30/09/2021

N° repertorio: 6815

N° raccolta: 4821

Note: Presenti altri beni oltre a quello oggetto dell'odierna procedura.

Trascrizioni

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Trascritto a GENOVA il 20/07/2006

Reg. gen. 37551 - Reg. part. 22591

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale formalità è referente la promessa di vendita del bene originario di quello in oggi stimato ed oggetto di procedura, in allora ancora censito quale maggior porzione alla categoria catastale C2 ed oggetto della successiva trasformazione in autorimessa: ^



DATA 8 MARZO 2006, HA PRESENTATO DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', PROT. N. 1437/2006 e successive varianti in corso d'opera.

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 10/01/2007

Reg. gen. 1147 - Reg. part. 735

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune - GENOVA (GE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana GEA Foglio 97 Particella 409 Subalterno 41 Cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,

AUTORIMESSE Indirizzo VIA ALLA PORTA DEGLI ARCHI N. civico 74R - Piano S1 Immobile n. 2

Comune - GENOVA (GE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana GEA Foglio 97 Particella 408

Subalterno 5 Cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA ALLA PORTA DEGLI ARCHI N. civico 74R - Piano T (immobile oggetto di procedura) Si rimanda alla copia completa dell'atto di provenienza.

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' il 17/03/2017

Reg. gen. 8594 - Reg. part. 5805

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: LA SOCIETA' **** Omissis **** CON IL VERBALE QUI UNITO HA DELIBERATO DI TRASFORMARE L'ATTUALE FORMA DELLA SOCIETA' IN QUELLA DI SOCIETA' SEMPLICE ASSUMENDO LA

DENOMINAZIONE **** Omissis ****, CON SEDE IN GENOVA, SOCI DELLA COSTITUITA SOCIETA' SONO

LA SIGNORA **** Omissis **** (SOCIO AMMINISTRATORE) E LA SOCIETA' **** Omissis **** I CUI SOCI

SONO LA PREDETTA SIGNORA **** Omissis **** E LA SIGNORA **** Omissis ****

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Trascritto a PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA il 19/10/2018

Reg. gen. 34748 - Reg. part. 26279

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 18/12/2023

Reg. gen. 42605 - Reg. part. 33779

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: presenti altri due immobili oltre a quello oggetto dell'odierna procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 15/05/2024

Reg. gen. 16128 - Reg. part. 12747

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nota non presente nell'elenco ed allegati della Certificazione Ventennale prodotta agli atti. L'atto esecutivo è riferito al solo bene oggetto della presente procedura.

Allegato D- Elenco formalità



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.U.C. vigente inquadra la zona in cui ricade il cespite in:

- AMBITO DI CONSERVAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO - AC-IU (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico)

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie

- AMBITO DI CONSERVAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO - AC-US (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico)

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive

alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie

Dall'indagine urbanistica non si rilevano altri regimi di tipo vincolistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- le opere relative alla costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;

-l'edificio venne dichiarato abitabile con decreto del Sindaco del Comune di Genova in data 10 ottobre 1950 numero 1815;



- in data 8 marzo 2006, la Società **** Omissis **** ha presentata Denuncia di Inizio Attività, Prot. n.1437/2006, e successive varianti in corso d'opera in data 26 maggio 2006 Prot. n. 3491/2006, in data 17

novembre 2006 Prot. 7413/2006; in data 21 Maggio 2007 Prot. 3068/07, in data 19 Febbraio 2007 Prot. n.984/07;

- in data 10 maggio 2006 ha presentato tale progetto ai Vigili del Fuoco, Prot. n. 112262/2006, per il rilascio dei relativi permessi;

- il Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Liguria - ha concesso la deroga richiesta come risulta dalla comunicazione dell'Ufficio prevenzione incendi in data 15 novembre 2006 prot. n. 9281/VII SE.

La scrivente ha inoltrato richiesta al fine di reperire il nuovo certificato di agibilità referente la trasformazione d'uso in autorimessa, non essendo il decreto disponibile sul portale on line del Comune di Genova. All'uopo risulta infatti Agibilità autocertificata - n. 5898/2020 - Via a Porta degli Archi 74R.

Allegato E- Istanze Edilizie

Trattasi di posto auto esterno per il quale non sussiste l'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.470,41

Le spese condominiali riportate sono la risultante del prospetto aggiornato fornito dall'amministratore quale creditore precedente.

L'ammontare indicato riporta gli insoluti aggiornati alla data odierna, comprensivi delle quote proporzionali di alcune spese straordinarie e delle rate insolte dell'esercizio 2023/2024.

Si rimanda all'allegato estratto conto.

Allegato F- Estratto conto spese amministrazione



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA A PORTA DEGLI ARCHI , edificio 74R, interno B, piano T

Il bene in esame è un posto auto esterno situato nel cuore del centro cittadino, in prossimità di Via XX Settembre, il cui accesso è assicurato da una sbarra. Considerata la centralità dell'ubicazione risulta estremamente comodo per accedere a tutti i servizi circostanti quali uffici, negozi, ristoranti, palestre e quant'altro offerto dal Centro Città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 408, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Da un excursus dell'andamento del mercato immobiliare che vede come spartiacque il recente periodo pandemico, emerge che negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare italiano è presso che rimasto invariato. Dopo un crollo dei valori di mercato durato almeno fino al 2015, i valori sono rimasti fino al periodo appunto della pandemia.

Successivamente e quindi dal 2020 ad oggi vi è stata una risalita che tuttavia ha evidenziato un ritorno dei prezzi al punto di partenza del 2013 circa.

Allegato G- Analisi andamento mercato immobiliare

Il bene in esame è stato compravenduto nel 2006 (pre - crisi) per un valore di € 1.500,00/mq.

I valori attuali esaminati vuoi dal Portale dell'O.M.I., vuoi dal portale di "Comparabili Italia" (che si ricorda riporta i dati effettivi degli immobili compravenduti) ed infine dal portale de "Il Borsino Immobiliare", rilevati nei pressi della zona di interesse, evidenziano quanto segue:

- O.M.I.: posti auto scoperti- Valore minimo € 1.850,00/mq - Valore massimo € 2.700,00 /mq e quindi medio € 2.275,00/mq.

- Comparabili Italia: premesso che le schede referenti le compravendite non specificano se trattasi di box, posti auto coperti o scoperti, i valori registrati e riferiti a rogiti avvenuti nel 2023, sono i seguenti: € 2.727,27/mq (Via Fieschi); € 1.645,18/mq (Via Fiasella); € 1.818,18 /mq (Via Maragliano). Da cui il valore medio ricavabile risulta pari ad € 2.063,00 /mq circa.



- Il Borsino Immobiliare: Valore minimo € 1.223,00/mq - Valore massimo € 1.911,00 /mq e quindi medio € 1.567,00/mq

Allegato H- Analisi valori di mercato

Per il bene in esame che si rammenta essere un posto auto scoperto della superficie di mq 10,00 e situato in una zona molto centrale della città, stanti le analisi di cui sopra ed i valori evidenziati, la scrivente ritiene congruo attribuire un valore unitario del bene attestato su € 1.800,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Genova (GE) - VIA A PORTA DEGLI ARCHI , edificio 74R, interno B, piano T	10,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 18.000,00

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 17/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Greppi Laura



ELENCO ALLEGATI:

Allegato A - Documentazione catastale

Allegato B- Documentazione fotografica

Allegato C- Atto di Provenienza

Allegato D- Elenco formalità

Allegato E- Istanze Edilizie

Allegato F- Estratto conto spese amministrazione

Allegato G- Analisi andamento mercato immobiliare

Allegato H- Analisi valori di mercato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA A PORTA DEGLI ARCHI , edificio 74R, interno B, piano T

Il bene in esame è un posto auto esterno situato nel cuore del centro cittadino, in prossimità di Via XX Settembre, il cui accesso è assicurato da una sbarra. Considerata la centralità dell'ubicazione risulta estremamente comodo per accedere a tutti i servizi circostanti quali uffici, negozi, ristoranti, palestre e quant'altro offerto dal Centro Città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 408, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il P.U.C. vigente inquadra la zona in cui ricade il cespite in: - AMBITO DI CONSERVAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO - AC-IU (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico) Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie - AMBITO DI CONSERVAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO - AC-US (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico) Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie Dall'indagine urbanistica non si rilevano altri regimi di tipo vincolistico.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA A PORTA DEGLI ARCHI , edificio 74R, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 408, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene in esame è un posto auto esterno situato nel cuore del centro cittadino, in prossimità di Via XX Settembre, il cui accesso è assicurato da una sbarra. Considerata la centralità dell'ubicazione risulta estremamente comodo per accedere a tutti i servizi circostanti quali uffici, negozi, ristoranti, palestre e quant'altro offerto dal Centro Città.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 05/10/2021
Reg. gen. 35816 - Reg. part. 5361
Quota: 1/1
Importo: € 646.071,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 323.035,78
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 30/09/2021
N° repertorio: 6815
N° raccolta: 4821
Note: Presenti altri beni oltre a quello oggetto dell'odierna procedura.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 18/12/2023
Reg. gen. 42605 - Reg. part. 33779
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: presenti altri due immobili oltre a quello oggetto dell'odierna procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 15/05/2024
Reg. gen. 16128 - Reg. part. 12747
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nota non presente nell'elenco ed allegati della Certificazione Ventennale prodotta agli atti. L'atto esecutivo è riferito al solo bene oggetto della presente procedura.

