

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mottola Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2022 del R.G.E.  
promossa da



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa .....   | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 1, piano 1..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 2, piano 2..... | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, piano T.....                  | 6  |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 5, piano T.....  | 6  |
| Lotto 1.....   | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 7  |
| Titolarità .....   | 7  |
| Confini.....   | 7  |
| Consistenza.....   | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 8  |
| Dati Catastali .....   | 8  |
| Stato di occupazione.....  | 8  |
| Provenienze Ventennali .....   | 9  |
| Regolarità edilizia .....  | 9  |
| Lotto 2.....   | 9  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 10 |
| Titolarità .....   | 10 |
| Confini .....  | 10 |
| Consistenza.....   | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 10 |
| Dati Catastali .....   | 11 |
| Stato di occupazione.....  | 11 |
| Provenienze Ventennali .....   | 11 |
| Regolarità edilizia .....  | 12 |
| Lotto 3.....   | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 12 |
| Titolarità .....   | 12 |
| Confini .....  | 13 |
| Consistenza.....   | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 13 |
| Dati Catastali .....   | 14 |
| Stato di occupazione.....  | 14 |
| Regolarità edilizia .....  | 14 |



|   |    |
|---|----|
| Lotto 4.....  | 15 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 15 |
| Titolarità .....  | 15 |
| Confini .....   | 15 |
| Consistenza .....   | 15 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                   | 16 |
| Dati Catastali .....  | 16 |
| Precisazioni.....   | 16 |
| Stato di occupazione .....  | 17 |
| Normativa urbanistica .....                                       | 17 |
| Regolarità edilizia .....   | 17 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 18 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 18 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 19 |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 20 |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 21 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 24 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 24 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 24 |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 25 |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 25 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2022 del R.G.E. .... | 27 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.700,00</b> .....            | 27 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 97.850,00</b> .....            | 27 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.300,00</b> .....             | 28 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 977.000,00</b> .....           | 28 |



## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Mottola Roberto, con studio in Via Nino Bixio, 22 D - 16043 - Chiavari (GE), email mottolar@libero.it, PEC roberto.mottola@ingpec.eu, Tel. 0185 303775, Fax 0185 303775, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 2, piano 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 5, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI, EDIFICIO 7, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza.

L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona.

I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m.

La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Il portone condominiale di accesso è al piano terreno.

Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete.

Lo stabile non è dotato di ascensore.

L'appartamento è posto al piano primo e si compone di ingresso/corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n.4 camere, n.1 bagno, un terrazzo ed un poggiolo.

Altezza interna 3,00m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete, così come quelle manutentive.

La porta caposcala è in legno tamburato.

La pavimentazione interna è parte in marmo, parte alla genovese.

I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (H=1,50 m circa).

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi legno con vetro semplice, tappezzerie in PVC.



L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (NON funzionante da molti anni) con caldaia posta nel locale magazzino posto al piano terreno dell'opificio.

I caloriferi sono in ghisa, le relative tubazioni sottotraccia.

La produzione acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti.

Impianto gas per la cucina con bombola amovibile posta sul terrazzo.

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

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI, EDIFICIO 7, INTERNO 2, PIANO 2**

---

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza.

L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona.

I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m.

La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento.

Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto.

Il portone condominiale di accesso è al piano terreno.

Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete.

Lo stabile non è dotato di ascensore.

L'appartamento è posto al piano secondo e si compone di ingresso/corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n.4 camere, n.1 bagno e n.2 soggioli.

Altezza interna 3,00m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete, così come quelle manutentive.

La porta caposcala è in legno tamburato.

La pavimentazione interna è parte in marmo, parte alla genovese.

I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (H=1,50 m circa).

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi legno con vetro semplice, tapparelle in PVC.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (NON funzionante da molti anni) con caldaia posta nel locale magazzino posto al piano terreno dell'opificio.

I caloriferi sono in ghisa, le relative tubazioni sottotraccia.

La produzione acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti.

Impianto gas per la cucina con bombola amovibile posta sul terrazzo.

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



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI, EDIFICIO 7, PIANO T**

---

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza.

L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona.

I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m.

La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto.

Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete.

L'autorimessa è posta al piano terreno e si compone di un unico locale dal quale si accede al locale contatori della casa di civile abitazione.

Altezza interna 2,30m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità sufficienti, così come quelle

manutentive.

E' dotata di serranda avvolgibile in acciaio zincato.

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

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI, EDIFICIO 5, PIANO T**

---

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.5 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.4 piani fuoriterza più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza.

Un ulteriore capannone industriale, realizzato in aderenza a quello originario, è stato edificato nel 1968.

L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona.

I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m.

La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a.. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento.

Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali.

La copertura di tutti i capannoni sono in struttura di acciaio e soprastante manto in lastre di fibrocemento con ogni probabilità originario dell'epoca di costruzione.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione è sufficiente.

Li portoni di accesso ai capannoni sono parte in acciaio e vetro scorrevoli, e parte costituiti da serrande avvolgibili in acciaio.

L'immobile si compone di tre capannoni industriale posti in aderenza e collegati internamente tra loro. Ogni capannone è dotato di n.2 carriponte da 5,00 Tonn. di portata cadauno (n.2 carriponte da 5,00 e 10,00Tonn. per quello realizzato nel 1968).

La pavimentazione è di tipo industriale.



Altezza interna sottocarpiata 8,00m circa, massima di colmo 11,00 circa.

All'interno è presente un locale spogliatoio con doccia e W.C. per le maestranze in scarse condizioni manutentive. Pavimentazione in gres e rivestimenti in pistrelle (H= 2,00m circa). Altezza interna 2,40m circa. L'impianto di riscaldamento assente.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 1, 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:

- 

## CONFINI

In senso orario: N.C.E.U. F.22 mapp.407 sub.5, distacco N.C.T. F.22 mapp.362, distacco Viale Alcide De Gasperi.

## CONSISTENZA

| Destinazione     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione       | 130,17 mq        | 152,73 mq        | 1,00         | 152,73 mq                | 3,00 m  | 1     |
| Terrazza         | 50,78 mq         | 50,78 mq         | 0,25         | 12,69 mq                 | 0,00 m  |       |
| Balcone scoperto | 18,66 mq         | 18,66 mq         | 0,25         | 4,67 mq                  | 0,00 m  |       |



|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>170,09 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>170,09 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                  | Proprietà | Dati catastali   |
|--------------------------|-----------|--|
| Dal al <b>20/05/1988</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 8<br>Categoria A2<br>Cl.U, Cons. 8,5<br>Piano 1   |
| Dal al <b>12/03/2012</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 8, Zc. U<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 8,5<br>Rendita € 417,04<br>Piano 1              |
| Dal al <b>21/06/2022</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 8<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 8,5<br>Superficie catastale 162 mq<br>Rendita € 417,04 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 22     | 407   | 8    |                     | A3        | 2      | 8,5         | 162 mq               | 417,04 € | 1     |          |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO DI OCCUPAZIONE



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

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato il 01/04/2021  
scadenza 30/03/2027, prorogabile per ulteriori sei anni, e  
registrato c/o Agenzia Entrate 28/04/2021.  
Detto contratto è allegato alla relazione di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L.E. del 21/08/1963.  
Certificato Agibilità del 08/06/1977.  
Certificato Abitabilità 08/06/1977.

### ***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.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Licenza Edilizia.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 2, piano 2

## 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:

- 

## CONFINI

In senso orario: distacco N.C.T. F.22 mapp.362, distacco Viale Alcide De Gasperi.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 130,17 mq        | 152,73 mq        | 1,00         | 152,73 mq                | 3,00 m   | 2     |
| Balcone scoperto                             | 18,66 mq         | 18,66 mq         | 0,25         | 4,67 mq                  | 0,00 m   |       |
| Balcone scoperto                             | 22,68 mq         | 22,68 mq         | 0,25         | 5,66 mq                  | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>163,06 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>163,06 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                  | Proprietà | Dati catastali   |
|--------------------------|-----------|--|
| Dal al <b>20/05/1988</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 9 |



|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
|                          |  | Categoria A2<br>Cl.U, Cons. 8<br>Piano 2  |
| Dal al <b>12/03/2012</b> |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 9<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 8<br>Rendita € 392,51<br>Piano 2                                |
| Dal al <b>21/06/2022</b> |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 9<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 8<br>Superficie catastale 159 mq<br>Rendita € 392,51<br>Piano 2 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 22     | 407   | 9    |                     | A3        | 2      | 8           | 159 mq               | 392,51 € | 2     |          |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato il 01/04/2021 da  
scadenza 30/03/2027, prorogabile per altri sei anni, e  
registrato c/o Agenzia Entrate 28/04/2021.  
Contratto in allegato alla relazione di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI



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.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L.E. del 21/08/1963.

Certificato Agibilità del 08/06/1977.

Certificato Abitabilità 08/06/1977.

### *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.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Licenza Edilizia.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, 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:



## CONFINI

In senso orario: N.C.E.U. F.22 mapp.407 sub.5, distacco Viale Alcide De Gasperi, vano scala, locale contatori condominiale.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 13,50 mq         | 15,36 mq         | 1,00         | 15,36 mq                 | 2,30 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>15,36 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>15,36 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                  | Proprietà | Dati catastali   |
|--------------------------|-----------|--|
| Dal al <b>07/12/1984</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 1<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 12<br>Piano T  |
| Dal al <b>26/05/1989</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 1<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 12<br>Piano T  |
| Dal al <b>21/06/2022</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 1<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 12<br>Superficie catastale 16 mq<br>Rendita € 15,49<br>Piano T |



## DATI CATASTALI

---

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 22     | 407   | 1    |                     | C6        | U      | 12          | 16 mq                | 15,49 € | T     |          |

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

L.E. del 21/08/1963.

Certificato Agibilità del 08/06/1977.

Certificato Abitabilità 08/06/1977.

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

- 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.



Il box risulta di dimensioni leggermente inferiori a quelle riportate negli elaborati di cui alla Licenza edilizia rilasciata.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 5, 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:

- 

## CONFINI

In senso orario: N.C.T. F.22 mapp.1029, mapp.302, mapp.377, mapp.436, Torrente Lavagna, mapp.381.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano         |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------------|
| Opifici                                      | 2710,61 mq       | 2784,40 mq       | 1,00         | 2784,40 mq               | 8,00 m   | T e ammezzato |
| Tettoia                                      | 62,00 mq         | 62,00 mq         | 0,25         | 15,50 mq                 | 2,40 m   | T             |
| Area pertinenziale                           | 1040,35 mq       | 1040,35 mq       | 0,10         | 104,03 mq                | 0,00 m   | T             |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>2903,93 mq</b>        |          |               |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |               |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>2903,93 mq</b>        |          |               |



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                  | Proprietà | Dati catastali   |
|--------------------------|-----------|--|
| Dal al <b>07/12/1984</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 5<br>Categoria D1<br>Piano T-1<br>Graffato 408                        |
| Dal al <b>12/12/1984</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 5<br>Categoria D1<br>Piano T-1<br>Graffato 408                        |
| Dal al <b>21/06/2022</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 22, Part. 407, Sub. 5<br>Categoria D1<br>Rendita € 23.278,25<br>Piano T-1<br>Graffato 408 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |               |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |               |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita       | Piano | Graffato |  |
|                         | 22     | 407   | 5    |                     | D1        |        |             |                      | 23278,57<br>€ | T e 1 |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Non è stata presa in considerazione l'ipotesi di frazionamento dell'opificio in più lotti poichè dipendente dalle esigenze di superficie dei possibili acquirenti, con conseguente non prevedibilità dei costi per la separazione fisica dei lotti stessi.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Contratto di affitto di azienda stipulato il 26/02/2021  
scadenza 29/02/2024, prorogabile di ulteriore tre anni, e registrato c/o Agenzia  
Entrate 28/04/2021.  
Detto contratto è allegato alla relazione di stima.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.R.G. vigente il bene è inserito in "Zone Produttive di Consolidamento D.C." regolamentato dall'Art.17 allegato alla relazione di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L.E. del 21/08/1963.  
Certificato Agibilità del 08/06/1977.  
Certificato Abitabilità 08/06/1977.  
L'ulteriore capannone industriale, realizzato in aderenza a quello originario, è stato edificato con L.E. del 28/06/1968. Certificato Agibilità del 08/06/1977.

Il bene non è conforme all'originaria Licenza Edilizia.  
Le difformità riscontrate riguardano le dimensioni planimetriche di tutti e tre i capannoni che compongono l'opificio per aumento della volumetria complessiva del bene.  
Secondo le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moconesi, tali difformità possono essere sanate previa presentazione di:  
1) Autorizzazione Ambientale in sanatoria (domanda per accertamento compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.181 del Dlgs.n.42/2004; elaborati grafici progettuali completi; documentazione fotografica; relazione paesaggistica). La somma da versare sarà di circa €.11.000,00 da definire più precisamente sulla scorta degli elaborati completi.  
2) Pratica Edilizia/Urbanistica in sanatoria (domanda ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001; verifica compatibilità al vigente Piano di Bacino con preventiva autorizzazione regionale; verifica idoneità statica; elaborati grafici progettuali completi; documentazione fotografica; relazione e calcoli). La somma da versare sarà di circa €.15.000,00 da definire più precisamente sulla scorta degli elaborati completi.  
Alle somme di quanto sopra esposto, occorre tener conto anche delle spese generali per bolli, diritti di segreteria, ecc. (stimabile in €.2.000,00) e degli onorari professionali per la sanatoria (per un importo stimabile in €.10.000,00, IVA e Cassa Previdenza compresi).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 1, piano 1

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Il portone condominiale di accesso è al piano terreno. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. Lo stabile non è dotato di ascensore. L'appartamento è posto al piano primo e si compone di ingresso/corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n.4 camere, n.1 bagno, un terrazzo ed un pogggiolo. Altezza interna 3,00m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete, così come quelle manutentive. La porta caposcala è in legno tamburato. La pavimentazione interna è parte in marmo, parte alla genovese. I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (H=1,50 m circa). Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi legno con vetro semplice, tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (NON funzionante da molti anni) con caldaia posta nel locale magazzino posto al piano terreno dell'opificio. I caloriferi sono in ghisa, le relative tubazioni sottotraccia. La produzione acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti. Impianto gas per la cucina con bombola amovibile posta sul terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 407, Sub. 8, Categoria A3Valore di stima del bene: € 127.567,50

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con altri immobili.

Il bene oggetto di stima è inserito nell'OMI in zona " Centrale/FONDOVALLE 1 (GATTORNA-FERRADA-TERRAROSSACOLOMBO-PEZZONASCA) con valori unitari compresi tra €.620,00 e €.920,00 (Abitazione di tipo economico A/3).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Moconesi (GE) - Viale<br>Alcide De Gasperi,<br>edificio 7, interno 1,<br>piano 1 | 170,09 mq                | 750,00 €/mq     | € 127.567,50       | 100,00%          | € 127.567,50 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 127.567,50 |



Valore di stima: € 127.567,50

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00   | %    |
| Stato di possesso                    | 15,00  | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione        | 5,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 95.700,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 2, piano 2

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Il portone condominiale di accesso è al piano terreno. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. Lo stabile non è dotato di ascensore. L'appartamento è posto al piano secondo e si compone di ingresso/corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n.4 camere, n.1 bagno e n.2 poggiali. Altezza interna 3,00m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete, così come quelle manutentive. La porta caposcala è in legno tamburato. La pavimentazione interna è parte in marmo, parte alla genovese. I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (H=1,50 m circa). Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi legno con vetro semplice, tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (NON funzionante da molti anni) con caldaia posta nel locale magazzino posto al piano terreno dell'opificio. I caloriferi sono in ghisa, le relative tubazioni sottotraccia. La produzione acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti. Impianto gas per la cucina con bombola amovibile posta sul terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 407, Sub. 9, Categoria A3Valore di stima del bene: € 122.295,00

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con altri immobili.

Il bene oggetto di stima è inserito nell'OMI in zona " Centrale/FONDOVALLE 1 (GATTORNA-FERRADA-TERRAROSSACOLOMBO-PEZZONASCA) con valori unitari compresi tra €620,00 e €920,00 (Abitazione



di tipo economico A/3).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 -<br>Appartamento<br>Moconesi (GE) - Viale<br>Alcide De Gasperi,<br>edificio 7, interno 2,<br>piano 2 | 163,06 mq                | 750,00 €/mq     | € 122.295,00       | 100,00%          | € 122.295,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 122.295,00 |

Valore di stima: € 122.295,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00   | %    |
| Stato di possesso                    | 15,00  | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione        | 5,00   | €    |

**Valore finale di stima: € 97.850,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, piano T  
Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. L'autorimessa è posta al piano terreno e si compone di un unico locale dal quale si accede al locale contatori della casa di civile abitazione. Altezza interna 2,30m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità sufficienti, così come quelle manutentive. E' dotata di serranda avvolgibile in acciaio zincato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 407, Sub. 1, Categoria C6Valore di stima del bene: € 9.216,00



Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con altri immobili.

Il bene oggetto di stima è inserito nell'OMI in zona " Centrale/FONDOVALLE 1 (GATTORNA-FERRADA-TERRAROSSACOLOMBO-PEZZONASCA) con valori unitari compresi tra €.620,00 e €.900,00 (Abitazione di tipo economico A/3).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 3 - Garage Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, piano T | 15,36 mq                 | 600,00 €/mq     | € 9.216,00         | 100,00%          | € 9.216,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 9.216,00 |

Valore di stima: € 9.216,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00   | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione        | 5,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 8.300,00**

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 5, piano T  
Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.5 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.4 piani fuoriterra più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. Un ulteriore capannone industriale, realizzato in aderenza a quello originario, è stato edificato nel 1968. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a.. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La copertura di tutti i capannoni sono in struttura di acciaio e soprastante manto in lastre di fibrocemento con ogni probabilità originario dell'epoca di costruzione. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione è sufficiente. I portoni di accesso ai capannoni sono parte in acciaio e vetro scorrevoli, e parte costituiti da serrande avvolgibili in acciaio. L'immobile si compone di tre capannoni industriale posti in aderenza e collegati internamente tra loro. Ogni capannone è dotato di n.2 carriponte da 5,00 Tonn. di portata cadauno (n.2 carriponte da 5,00 e 10,00Tonn. per quello realizzato nel 1968). La pavimentazione è di tipo industriale. Altezza interna



sottocarpiata 8,00m circa, massima di colmo 11,00 circa. All'interno è presente un locale spogliatoio con doccia e W.C. per le maestranze in scarse condizioni manutentive. Pavimentazione in gres e rivestimenti in pistrelle (H= 2,00m circa). Altezza interna 2,40m circa. L'impianto di riscaldamento assente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 407, Sub. 5, Categoria D1 Valore di stima del bene: € 1.451.965,00

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con altri immobili.

Il bene oggetto di stima è inserito nell'OMI in zona " Centrale/FONDOVALLE 1 (GATTORNA-FERRADA-TERRAROSSACOLOMBO-PEZZONASCA) con valori unitari compresi tra €.460,00 e €.760,00 (Capannoni industriali e/o tipici D1).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 4 -<br>Fabbricato industriale<br>Moconesi (GE) - Viale<br>Alcide De Gasperi,<br>edificio 5, piano T | 2903,93 mq               | 500,00 €/mq     | € 1.451.965,00     | 100,00%          | € 1.451.965,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 1.451.965,00 |

Valore di stima: € 1.450.000,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore   | Tipo |
|--------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00     | %    |
| Stato locativo                       | 15,00    | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione        | 10,00    | %    |
| Pratiche sanatoria e relativi oneri  | 38000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 977.000,00**

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.

Chiavari, li 19/12/2022



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali - Opificio
- ✓ Visure e schede catastali - Box
- ✓ Visure e schede catastali - Appartamento int.1
- ✓ Visure e schede catastali - Appartamento int.2
- ✓ Altri allegati - Rilievo opificio
- ✓ Altri allegati - Rilievo box
- ✓ Altri allegati - Rilievo appart.int.1
- ✓ Altri allegati - Rilievo appart.int.2
- ✓ Foto - Foto opificio
- ✓ Altri allegati - Foto box
- ✓ Altri allegati - Foto appart.int.1
- ✓ Altri allegati - Foto appart.int.2
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Contr.locazione appart.int.1
- ✓ Altri allegati - Contr.locazione appart.int.2
- ✓ Altri allegati - Contr.affitto Azienda
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Concessione edilizia - Licenze edilizie Certificati di Agibilità/Abitabilità
- ✓ Altri allegati - APE Opificio
- ✓ Altri allegati - APE appart.int.1
- ✓ Altri allegati - APE appart.int.2



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 1, piano 1

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Il portone condominiale di accesso è al piano terreno. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. Lo stabile non è dotato di ascensore. L'appartamento è posto al piano primo e si compone di ingresso/corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n.4 camere, n.1 bagno, un terrazzo ed un poggiolo. Altezza interna 3,00m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete, così come quelle manutentive. La porta caposcala è in legno tamburato. La pavimentazione interna è parte in marmo, parte alla genovese. I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (H=1,50 m circa). Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi legno con vetro semplice, tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (NON funzionante da molti anni) con caldaia posta nel locale magazzino posto al piano terreno dell'opificio. I caloriferi sono in ghisa, le relative tubazioni sottotraccia. La produzione acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti. Impianto gas per la cucina con bombola amovibile posta sul terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 407, Sub. 8, Categoria A3

**Prezzo base d'asta: € 95.700,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 2, piano 2

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Il portone condominiale di accesso è al piano terreno. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. Lo stabile non è



dotato di ascensore. L'appartamento è posto al piano secondo e si compone di ingresso/corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n.4 camere, n.1 bagno e n.2 poggiali. Altezza interna 3,00m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete, così come quelle manutentive. La porta caposcala è in legno tamburato. La pavimentazione interna è parte in marmo, parte alla genovese. I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (H=1,50 m circa). Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi legno con vetro semplice, tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (NON funzionante da molti anni) con caldaia posta nel locale magazzino posto al piano terreno dell'opificio. I caloriferi sono in ghisa, le relative tubazioni sottotraccia. La produzione acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti. Impianto gas per la cucina con bombola amovibile posta sul terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 407, Sub. 9, Categoria A3

**Prezzo base d'asta: € 97.850,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, piano T  
Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. L'autorimessa è posta al piano terreno e si compone di un unico locale dal quale si accede al locale contatori della casa di civile abitazione. Altezza interna 2,30m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità sufficienti, così come quelle manutentive. E' dotata di serranda avvolgibile in acciaio zincato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 407, Sub. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 8.300,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 5, piano T  
Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.5 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.4 piani fuoriterra più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. Un ulteriore capannone industriale, realizzato in aderenza a quello originario, è stato edificato nel 1968. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a.. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche



strutturali. La copertura di tutti i capannoni sono in struttura di acciaio e soprastante manto in lastre di fibrocemento con ogni probabilità originario dell'epoca di costruzione. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione è sufficiente. I portoni di accesso ai capannoni sono parte in acciaio e vetro scorrevoli, e parte costituiti da serrande avvolgibili in acciaio. L'immobile si compone di tre capannoni industriale posti in aderenza e collegati internamente tra loro. Ogni capannone è dotato di n.2 carriponte da 5,00 Tonn. di portata cadauno (n.2 carriponte da 5,00 e 10,00Tonn. per quello realizzato nel 1968). La pavimentazione è di tipo industriale. Altezza interna sottocarpiata 8,00m circa, massima di colmo 11,00 circa. All'interno è presente un locale spogliatoio con doccia e W.C. per le maestranze in scarse condizioni manutentive. Pavimentazione in gres e rivestimenti in pistrelle (H= 2,00m circa). Altezza interna 2,40m circa. L'impianto di riscaldamento assente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 407, Sub. 5, Categoria D1 Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente il bene è inserito in "Zone Produttive di Consolidamento D.C." regolamentato dall'Art.17 allegato alla relazione di stima.

**Prezzo base d'asta: € 977.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.700,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 1, piano 1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             |   | <b>Quota</b>      |           |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 22, Part. 407, Sub. 8,<br>Categoria A3  | <b>Superficie</b> | 170,09 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Il portone condominiale di accesso è al piano terreno. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. Lo stabile non è dotato di ascensore. L'appartamento è posto al piano primo e si compone di ingresso/corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n.4 camere, n.1 bagno, un terrazzo ed un pogggiolo. Altezza interna 3,00m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete, così come quelle manutentive. La porta caposcala è in legno tamburato. La pavimentazione interna è parte in marmo, parte alla genovese. I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (H=1,50 m circa). Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi legno con vetro semplice, tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (NON funzionante da molti anni) con caldaia posta nel locale magazzino posto al piano terreno dell'opificio. I caloriferi sono in ghisa, le relative tubazioni sottotraccia. La produzione acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti. Impianto gas per la cucina con bombola amovibile posta sul terrazzo.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.850,00**

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |  |                   |           |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, interno 2, piano 2  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>           |  | <b>Quota</b>      |           |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 22, Part. 407, Sub. 9,<br>Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 163,06 mq |
| <b>Descrizione:</b>             | <p>Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale),</p> |                   |           |



|   |  |
|---|--|
|   | entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Il portone condominiale di accesso è al piano terreno. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. Lo stabile non è dotato di ascensore. L'appartamento è posto al piano secondo e si compone di ingresso/corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n.4 camere, n.1 bagno e n.2 poggiali. Altezza interna 3,00m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete, così come quelle manutentive. La porta caposcala è in legno tamburato. La pavimentazione interna è parte in marmo, parte alla genovese. I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (H=1,50 m circa). Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi legno con vetro semplice, tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (NON funzionante da molti anni) con caldaia posta nel locale magazzino posto al piano terreno dell'opificio. I caloriferi sono in ghisa, le relative tubazioni sottotraccia. La produzione acqua calda sanitaria è autonoma con scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti. Impianto gas per la cucina con bombola amovibile posta sul terrazzo. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.300,00

| Bene N° 3 - Garage             |   |                   |          |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 7, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          |   | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 22, Part. 407, Sub. 1,<br>Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 15,36 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.7 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.3 tre piani più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio è discreto. Le caratteristiche di finitura esterna e manutentive sono nella generalità discrete. L'autorimessa è posta al piano terreno e si compone di un unico locale dal quale si accede al locale contatori della casa di civile abitazione. Altezza interna 2,30m circa. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità sufficienti, così come quelle manutentive. E' dotata di serranda avvolgibile in acciaio zincato. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |                   |          |

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 977.000,00

| Bene N° 4 - Fabbricato industriale |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Ubicazione:</b>                 | Moconesi (GE) - Viale Alcide De Gasperi, edificio 5, piano T |



|                                |  |                   |            |
|--------------------------------|--|-------------------|------------|
| <b>Diritto reale:</b>          |  | <b>Quota</b>      |            |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 22, Part. 407, Sub. 5,<br>Categoria D1   | <b>Superficie</b> | 2903,93 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione, Viale Alcide De Gasperi civ.n.5 in Moconesi, risalente al 1963 e posto in zona di fondovalle della Val Fontanabuona in località Ferrada, è costituito da due corpi di fabbrica adibiti a capannone industriale, per la lavorazione delle ardesie, e casa di civile abitazione (composta di n.4 piani fuoriterza più un piano ammezzato a servizio del capannone industriale), entrambi edificati in concomitanza ed in aderenza. Un ulteriore capannone industriale, realizzato in aderenza a quello originario, è stato edificato nel 1968. L'accesso avviene direttamente dalla strada Statale n.225 Val Fontanabuona. I servizi generali sono disponibili in località Ferrada posta a circa 500m. La struttura portante dell'edificio è composta da telaio in c.a.. Le fondazioni, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, sono con ogni probabilità del tipo a plinti isolati e travi di collegamento. Non sono state rilevate lesioni e/o fessurazioni che possano in qualche modo far presumere problematiche strutturali. La copertura di tutti i capannoni sono in struttura di acciaio e soprastante manto in lastre di fibrocemento con ogni probabilità originario dell'epoca di costruzione. La muratura perimetrale è in laterizio intonacato. Lo stato generale di manutenzione è sufficiente. I portoni di accesso ai capannoni sono parte in acciaio e vetro scorrevoli, e parte costituiti da serrande avvolgibili in acciaio. L'immobile si compone di tre capannoni industriale posti in aderenza e collegati internamente tra loro. Ogni capannone è dotato di n.2 carriponte da 5,00 Tonn. di portata cadauno (n.2 carriponte da 5,00 e 10,00Tonn. per quello realizzato nel 1968). La pavimentazione è di tipo industriale. Altezza interna sottocarpiata 8,00m circa, massima di colmo 11,00 circa. All'interno è presente un locale spogliatoio con doccia e W.C. per le maestranze in scarse condizioni manutentive. Pavimentazione in gres e rivestimenti in piastrelle (H= 2,00m circa). Altezza interna 2,40m circa. L'impianto di riscaldamento assente.</p> |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |            |

