

Tribunale di MILANO

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 783/2024
SENTENZA n. 953/2024 del 19.12.2024 - dep. 31.12.2024

PAVIEN srl

con sede in MILANO - Codice Fiscale: 01742770991

Giudice delegato: Dott. FRANCESCO PIPICELLI

Curatore: Avv. MARIANNA MERAUIGLIA

In Comune di Serra Riccò (GE)

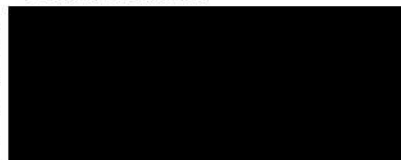
Catastalmente Via Natale Torre n.29

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

**CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con
autorimessa**



Perito : Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:



➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

In Comune di **SERRA RICCO (GE) - Via Natale Torre 29, opificio industriale** composto da piano rialzato, primo e seminterrato. L'immobile dispone di area esterna di pertinenza destinata a parcheggio.

In corpo staccato di fabbrica di dimensioni contenute sono alloggiati la cabina Enel, il gruppo di misura e la cabina utente.

identificati al catasto Fabbricati del Comune di SERRA RICCO (GE) come segue:

Intestazione:

Quota 1/1 di PAVIEN S.R.L. sede in MILANO - (C.F 01742770991)

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	19	637	1	D/1				Euro 4.077,00	VIA NATALE TORRE n. 29 Interno A Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2014 Pratica n. GE0281358 in atti dal 16/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.135633.1/2014)
2	19	637	3	D/1				Euro 5.415,00	VIA NATALE TORRE n. 29 Interno B Piano T-1 - 2-3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2014 Pratica n. GE0281359 in atti dal 16/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.135634.1/2014)
3	19	637	4	D/1				Euro 150,00	VIA NATALE TORRE n. 29 Interno C Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2014 Pratica n. GE0281360 in atti dal 16/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.135635.1/2014)
4	19 21	637 633	2	F/1		1.233m ²			VIA NATALE TORRE n. 29 Interno D Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2014 Pratica n. GE0281361 in atti dal 16/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.135636.1/2014)

Coerenze:

Coerenze in un sol corpo ed in contorno da nord-est in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni di Serra Riccò:
strada comunale, mapp. 39; mapp. 35; mapp. 32, mapp. 633, mapp. 631, Mapp. 629, strada comunale, mapp. 637 e mapp. 632.

A miglior identificazione, vedasi l'estratto di mappa di seguito allegato
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

identificati al catasto Fabbricati del Comune di SERRA RICCO (GE) come segue:
Intestazione:

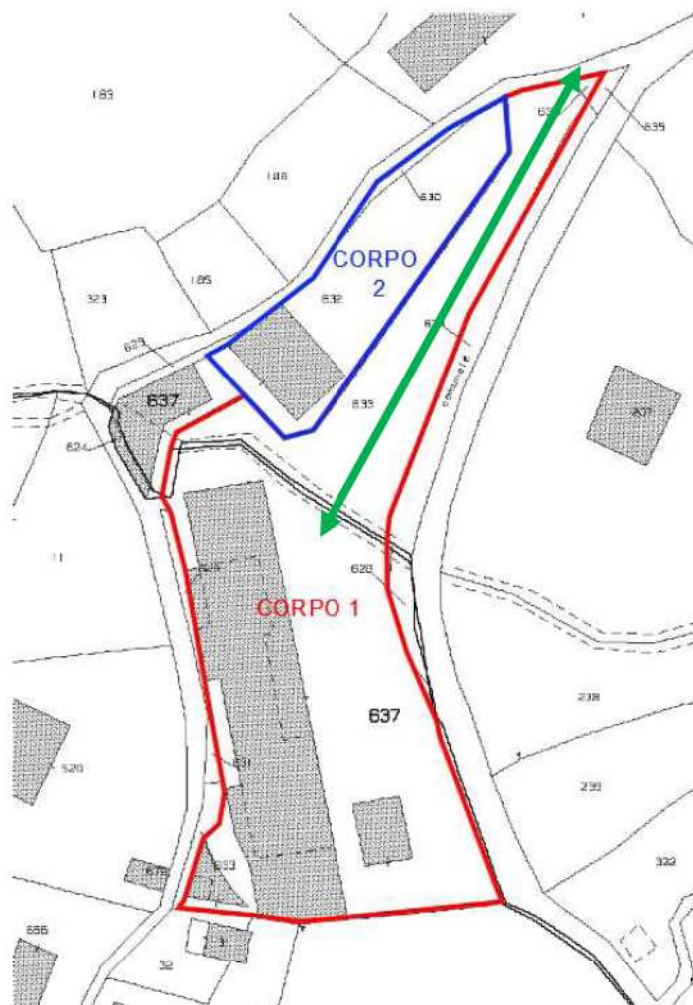
Quota 1/1 di PAVIEN S.R.L. sede in MILANO - (C.F 01742770991)

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	21	632	2	A/7	1	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ²	Euro 710,13	VIA NATALE TORRE n. 29 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2	21	632	1	C/6	2	25m ²	Totale: 31 m ²	Euro 166,56	VIA NATALE TORRE n. 29 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
3	21	632	6	A/7	1	9,5 vani	Totale: 197 m ² Totale escluse aree scoperte**: 189 m ²	Euro 1.226,59	VIA NATALE TORRE n. 29 Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

Coerenze in un sol corpo ed in contorno da nord-est in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni di Serra Riccò:
mapp. 633; mapp. 637; strada comunale, mapp. 633.
A miglior identificazione, vedasi l'estratto di mappa di seguito allegato
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.



In verde servitù di passo a favore del mappale 637 escluso dalla vendita

➤ DESCRIZIONE DEI BENI

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

In Comune di **SERRA RICCO (GE) - Via Natale Torre 29, opificio industriale** composto da piano terra, primo e secondo. L'immobile dispone di area esterna di pertinenza destinata a corte.

In corpo staccato di fabbrica di dimensioni contenute sono alloggiati la vecchia cabina Enel ed un ripostiglio.

L'accesso principale avviene dalla strada comunale mediante passo carraio e successivo cancello in ferro che immette nella proprietà.

Tale accesso, come si vedrà in seguito nella descrizione del Corpo 2, è anche l'unico accesso all'edificio residenziale di cui al mappale 632, ragione questa per aver considerato i due edifici come lotto unico.

L'edificio, dismesso da diversi anni, in totale stato di abbandono, è stato la sede di un salumificio con annessa una precedente abitazione. Restano ancora alcuni elementi che posso far ricondurre all'attività precedente, relative al macello delle carni.

Sia il fabbricato che l'area circostante pertinenziale, sono, come detto in stato di abbandono.

Alcuni solai del fabbricato riportano evidenti segnali di parziale dissesto statico dovuto, anche, ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalle zone terrazzate soprastanti, il cui manto impermeabile non garantisce più la tenuta all'acqua.

Gli impianti (almeno quelli parzialmente ancora presenti) sono, di fatto, in stato di abbandono, fatiscenti, non a norma e non verificati dallo scrivente.

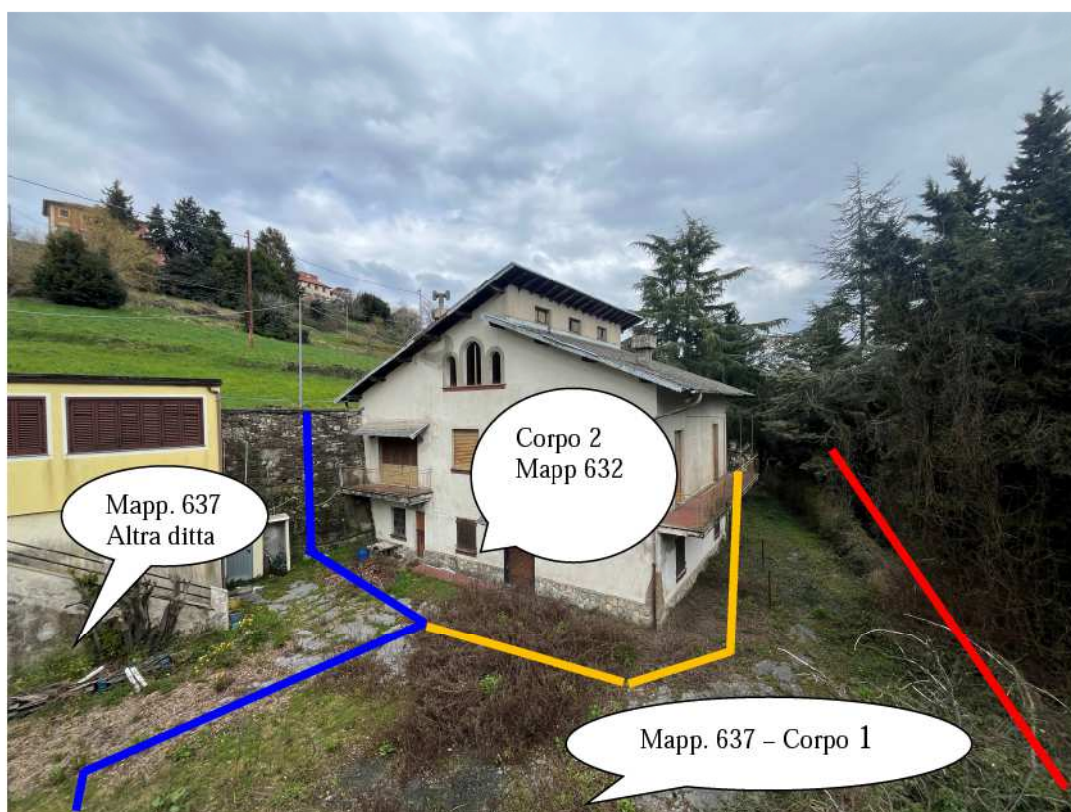
La vegetazione circostante, da tempo, non è stata più oggetto di manutenzione.

Il rilievo fotografico allegato, cui si rimanda integralmente, chiarisce molto bene l'attuale stato dei luoghi.

Il compendio immobiliare, compreso l'adiacente Corpo 2 (mappale 632), come detto, costituiscono un unico lotto oggetto di vendita.

Entrambi gli edifici (mappali 637 e 632) confinano con il mappale 637, di altra proprietà, escluso dalla vendita ma che, di fatto, almeno per la porzione a sud est, fa parte del resto del compendio, gode di servitù di passo con accesso anche dalla proprietà oggetto della presente relazione.

Trattandosi di edificio già destinato ad usi industriali ora cessati, non sono date garanzie alcuna sullo stato degli impianti e l'acquirente prende atto che l'edificio necessita di importanti lavori di manutenzione e/o ristrutturazione.



In blu il confine del mappale 637 escluso dalla vendita – in giallo e rosso i Corpi 1 e 2 oggetto di vendita con le relative aree pertinenziale. L'indicazione è puramente grafica.

Il mappale 637, escluso dalla vendita, gode di servitù di passo sul mappale 637



In blu il confine del mappale 637 escluso dalla vendita – in rosso l’opificio Corpi 1 oggetto di vendita insieme al Corpo 2 (la villetta) con le relative aree pertinenziale. L’indicazione è puramente grafica.

CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

In Comune di **SERRA RICCO (GE) - Via Natale Torre 29, villetta destinazione residenziale**, composto da piano terra, primo e secondo sottotetto. L’immobile dispone di area esterna di pertinenza destinata a corte/giardino.

L’accesso principale avviene dalla strada comunale mediante passo carraio e successivo cancello in ferro che immette al mappale 632 (la villetta) passando dai mappali 636 e 633, con inevitabile servitù di passo.

L’accesso carraio al Corpo 2, è anche l’unico accesso all’edificio industriale di cui al mappale 633, (l’ex salumificio) ragione questa per aver considerato i due edifici come lotto unico.

L’edificio, dismesso da diversi anni, in parziale stato di abbandono, è composto da:

piano terreno con accesso diretto dal giardino, composto da alcuni locali destinati a zona giorno/cucina;

piano primo, con accesso autonomo mediante rampa di scale ad andamento curvilineo, composto da ingresso, soggiorno cucina, bagno e camere; una piccola scala a chiocciola in ferro, in prossimità dell’ingresso, consente l’accesso al piano secondo-sottotetto, con tetto a vista, composto da 3 camere e un bagno.

Come si evince dal rilievo fotografico generale, l’immobile è in stato di abbandono da anni, le finiture ancora esistenti, risalgono al periodo di edificazione, gli impianti non sono stati verificati e sono presenti in quasi tutti gli ambienti importanti tracce di umidità e infiltrazione che hanno

rovinato le pareti ed i soffitti del fabbricato.

Sarà necessaria una totale ristrutturazione del fabbricato.

➤ **STATO OCCUPATIVO DEI BENI**

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

- Libero per la procedura

CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

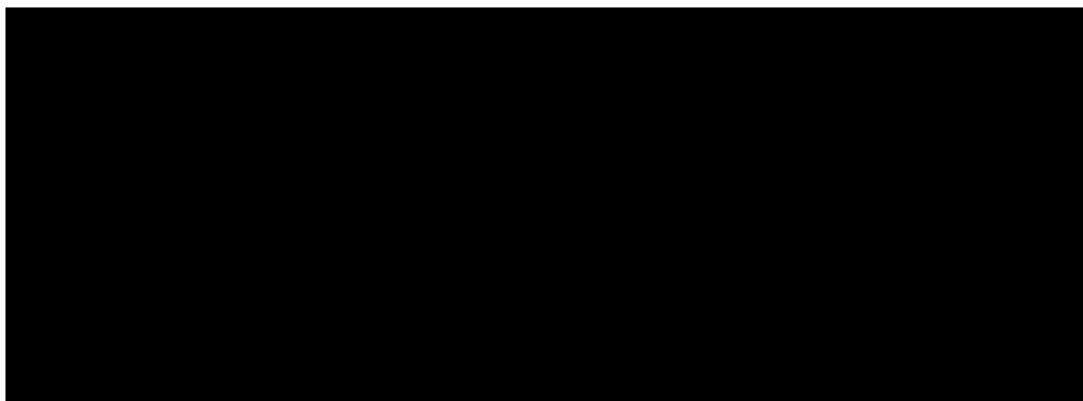
- Libero per la procedura

➤ **PROVENIENZA**

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

2.1 Atti di provenienza.

L'intero compendio è pervenuto in forza dei seguenti atti:



n data
ai nn.

di 1/2
Serra

Nell'atto di acquisto viene citato:

Si dà atto che i dati di catasto indicati nel quadro b derivano dalla divisione del 16 maggio 2006 n. 1/2006 n. 26481 1/2006 in atti dal 16/05/2006 (protocollo n. GE0134738) del compendio immobiliare già censito al catasto dei fabbricati del comune di Serra Riccò al foglio 19, mappale 202, subalterno 1 (con graffiati i mappali 203 subalterno 1, 204 subalterno 1 e il mappale 189 subalterno 2 del foglio 21), categoria D/1.

Il complesso immobiliare in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, noto e gradito alla parte acquirente, che lo accetta senza riserve, a corpo e non a misura, con gli infissi, seminfissi ed impianti esistenti. Trattandosi di edificio già destinato ad usi industriali ora cessati, non sono date garanzie alcune sullo stato degli

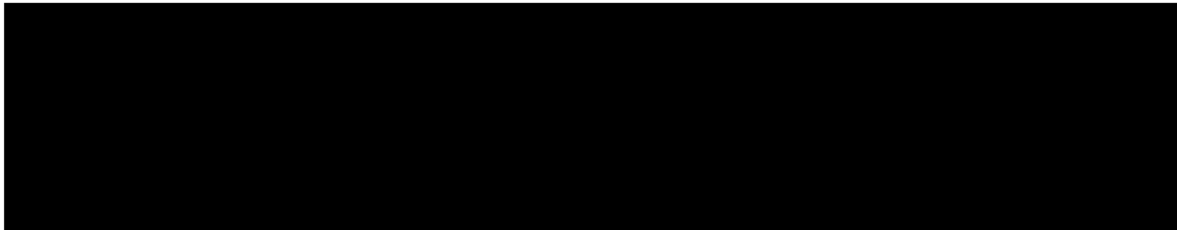
impianti e l'acquirente prende atto che l'edificio necessita di importanti lavori di manutenzione e/o ristrutturazione. Il complesso immobiliare in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni sua pertinenza ed accessione, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono, nulla escluso o riservato alla parte venditrice che manleva la parte acquirente da evizioni e molestie. Parte venditrice, dichiara e la parte acquirente, ne prende atto e se ne dichiara edotta che la porzione di terreno facente parte della corte di cui sopra è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati del comune di Serra Riccò al foglio 21 mappale 187 subalterni 1, 2 e 6 (costituita con atto a rogito del notaio riccardo Dogliotti, alla residenza di Genova, in data 4 dicembre 2003 repertorio n. 7156 raccolta n. 4123 debitamente registrato a Genova e trascritto a Genova in data 22 dicembre 2003 al reg. Part.n. 29124) e dell'unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati del comune di Serra Riccò al foglio 21 mappale 637 subalterno 1 (costituita con atto a rogito del notaio Riccardo Dogliotti, alla residenza di Genova, in data 24 maggio 2004 repertorio n. 7738 raccolta n. 4409 registrato a Genova in data 28 maggio 2004 al n. 4082 e trascritto a Genova in data 31 maggio 2004 al reg.part.n. 15133).

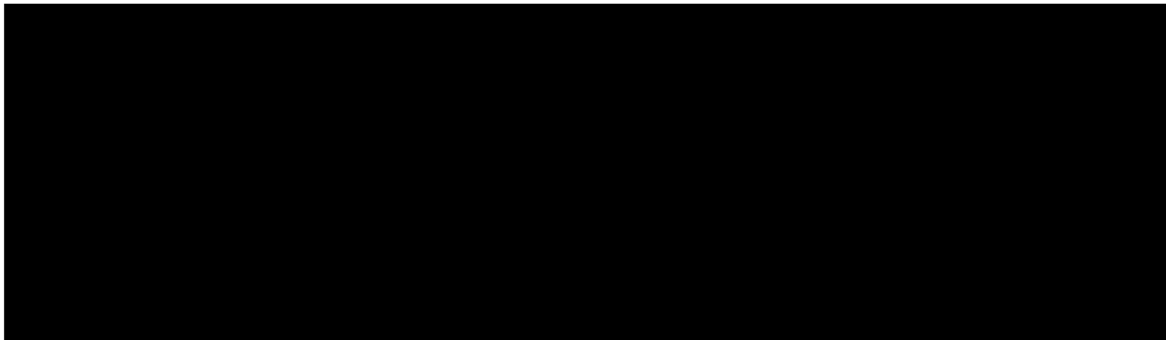
Con atto a rogito del dott. ██████████ notaio in Milano, Repertorio 189806/27903 del 15/04/2010, trascritto a Genova il del 06/05/2010 - Registro Particolare 9586 Registro Generale 14353, la società trasferisce la sua sede sociale da Genova a Milano

CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

2.2 Atti di provenienza.

L'intero compendio è pervenuto in forza dei seguenti atti:

➤ 

➤ 

Gli immobili del CORPO 2 sono gravati servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati del comune di Serra Riccò al foglio 21

mappale 187 subalterni 1, 2 e 6 (costituita con atto a rogito del notaio riccardo Dogliotti, alla residenza di Genova, in data 4 dicembre 2003 repertorio n. 7156 raccolta n. 4123 debitamente registrato a Genova e trascritto a Genova in data 22 dicembre 2003 al reg. Part.n. 29124) e dell'unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati del comune di Serra Riccò al foglio 21 mappale 637 subalterno 1 (costituita con atto a rogito del notaio Riccardo Dogliotti, alla residenza di Genova, in data 24 maggio 2004 repertorio n. 7738 raccolta n. 4409 registrato a Genova in data 28 maggio 2004 al n. 4082 e trascritto a Genova in data 31 maggio 2004 al reg. part.n. 15133).

Con atto a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Milano, Repertorio 189806/27903 del 15/04/2010, trascritto a Genova il del 06/05/2010 - Registro Particolare 9586 Registro Generale 14353, la società trasferisce la sua sede sociale da Genova a Milano

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Genova per gli immobili oggetto di valutazione (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 24/02/2025 si evince che:

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

La porzione di terreno facente parte della corte è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati del comune di Serra Ricco' al foglio 21 mappale 187 subalterni 1, 2 e 6 (costituita con atto a rogito del notaio Riccardo Dogliotti, alla residenza di Genova, in data 4 dicembre 2003 repertorio n. 7156 raccolta n. 4123 debitamente registrato a Genova e trascritto a Genova in data 22 dicembre 2003 al reg. part.n. 29124) e dell'unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati del comune di Serra Ricco' al foglio 21 mappale 637 subalterno 1 (costituita con atto a rogito del notaio Riccardo Dogliotti, alla residenza di Genova, in data 24 maggio 2004 repertorio n. 7738 raccolta n. 4409 registrato a Genova in data 28 maggio 2004 al n. 4082 e trascritto a Genova in data 31 maggio 2004 al reg.part.n. 15133).

Iscrizioni

Ipoteca:

- Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo con atto dell'Agenzia delle Entrate-riscossione del 20/01/2020 al n. di rep. 15671/6820, trascritto a Genova il 21/01/2020 ai nn. 1900/250.
Capitale € 269.505,36 - Totale € 539.010,72
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (c.f. 13756881002) con sede a Roma e contro PAVIEN S.R.L. UNIPERSONALE (c.f. 01742770991) con sede a Milano
Ipoteca gravante sull'immobile sito in Serra Riccò identificato al foglio 19 particella 637 sub. 1 (D/1-opificio)
- Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo con atto dell'Agenzia delle Entrate-riscossione

del 11/02/2022 al n. di rep. 16960/6822, trascritto a Genova il 14/02/2022 ai nn. 4643/745.

Capitale € 54.926,63 - Totale € 109.853,26

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (c.f. 13756881002) con sede a Roma e contro PAVIEN S.R.L. UNIPERSONALE (c.f. 01742770991) con sede a Milano

Ipoteca gravante sull'immobile sito in Serra Riccò identificato al foglio 19 particella 637 sub. 1 (D/1-opificio)

CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

La porzione di terreno facente parte della corte CORPO 1 è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati del comune di Serra Ricco' al foglio 21 mappale 187 subalterni 1, 2 e 6 (costituita con atto a rogito del notaio Riccardo Dogliotti, alla residenza di Genova, in data 4 dicembre 2003 repertorio n. 7156 raccolta n. 4123 debitamente registrato a Genova e trascritto a Genova in data 22 dicembre 2003 al reg. part.n. 29124) e dell'unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati del comune di Serra Ricco' al foglio 21 mappale 637 subalterno 1 (costituita con atto a rogito del notaio Riccardo Dogliotti, alla residenza di Genova, in data 24 maggio 2004 repertorio n. 7738 raccolta n. 4409 registrato a Genova in data 28 maggio 2004 al n. 4082 e trascritto a Genova in data 31 maggio 2004 al reg. part.n. 15133).

➤ VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE.

Corpo 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

4.1 Conformità edilizia.

Lo scrivente ha eseguito accesso atti presso il Comune di Serra Riccò.

Non tutta la documentazione richiesta è stata reperita presso l'archivio del Comune.

Di seguito l'elenco delle pratiche edilizie rinvenute.

L'Opificio e la casa (salumificio + abitazione) sono stati edificati in seguito a:

- Nulla Osta (senza numero) del 15.01.1959 per modifica villino poi ampliato e diventato salumificio;
- Nulla Osta N. 9 del 24.07.1959 per sistemazione della casa;
- Abitabilità casa rilasciata alla società Giardino Aurora del 20.11.1960;
- Pratica Edilizia N.1 del 21.02.1962 per costruzione casa di civile abitazione
- Pratica Edilizia N. 14 del 20.08.1962 per ampliare una costruzione adibita a stabilimento e casa di civile abitazione;

Non è stato rinvenuto un Condono Edilizio N.16 del 1992, citato in alcuni atti, forse riferito al salumificio.

Conformità edilizia: SI parziale

Lo scrivente ritiene che le parziali difformità dai titoli edilizi rilasciati potranno essere regolarizzate dal futuro acquirente mediante pratica edilizia in Sanatoria da concordare con il Comune di Serra Riccò.

Corpo 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

4.2 Conformità edilizia.

Lo scrivente ha eseguito accesso atti presso il Comune di Serra Riccò. Non tutta la documentazione richiesta è stata reperita presso l'archivio del Comune. Di seguito l'elenco delle pratiche edilizie rinvenute.

L'Opificio e la casa (salumificio + abitazione) sono stati edificati in seguito a:

- Nulla Osta (senza numero) del 15.01.1959 per modifica villino poi ampliato e diventato salumificio;
- Nulla Osta N. 9 del 24.07.1959 per sistemazione della casa;
- Abitabilità casa rilasciata alla società Giardino Aurora del 20.11.1960;
- Pratica Edilizia N.1 del 21.02.1962 per costruzione casa di civile abitazione
- Pratica Edilizia N. 14 del 20.08.1962 per ampliare una costruzione adibita a stabilimento e casa di civile abitazione;

Non è stato rinvenuto un Condono Edilizio N.16 del 1992, citato in alcuni atti, forse riferito al salumificio.

Conformità edilizia: SI parziale

Lo scrivente ritiene che le parziali difformità dai titoli edilizi rilasciati potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario mediante pratica edilizia in Sanatoria da concordare con il Comune di Serra Riccò.

➤ CONSISTENZA

5.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Le superfici, puramente indicative, sono state ricavate dalle schede catastale.

Si precisa che gli immobili vengono venduti a corpo.

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
--------------	--------------------------	----------------------------	-----------------------------

Opificio			
Piano terreno (sub.1)			
Zona lavorazioni, uffici e vendita	714,00	100%	714,00
Magazzini in corpo staccato	59,00	25%	14,75
Cortile	660,00	5%	33,00
Piano primo (sub. 3)			
Magazzini, laboratori e spogliatoi	381,00	100%	381,00
Terrazzo	158,00	30%	47,50
Terrazzo	218,00	30%	68,50
Piano secondo (sub. 3)			
Laboratorio	381,00	100%	381,00
Poggiolo	15,00	30%	4,50
Poggiolo	7,00	30%	2,00
Piano sottotetto (sub. 3)			
Locale tecnico	363,00	30%	109,00
Piano primo (sub. 4)			
Magazzino e caldaia	43,00	25%	10,75
	2.999,00		1.766,00
	mq lordi		mq commerciali

CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Intero stabile residenziale			
Piano terreno (sub.1)			
Autorimessa	30,00	100%	30,00
	30,00		30,00
	mq lordi		mq commerciali
Piano terreno (sub. 2)			
Abitazione	87,00	100%	87,00
	87,00		87,00
	mq lordi		mq commerciali
Piano primo e secondo (sub. 6)			
Piano primo			
Abitazione	120,25	100%	120,25
Balcone	5,00	30%	1,50
Balcone	16,80	30%	5,05
Piano secondo			
Abitazione	84,80	100%	84,80
Sottotetto	17,50	30%	2,25
Sottotetto	17,50	30%	2,25
Piano terra			
Magazzino	16,05	30%	4,80
Cortile	82,75	10%	8,30
	360,65		229,00
	mq lordi		mq commerciali

➤ STIMA

6.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie,

della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le valutazioni immobiliari della zona si riferiscono comunque a laboratori o opifici industriale in condizioni normale di manutenzione.

Nel caso specifico, come detto, siamo di fronte ad un immobile in totale stato di abbandono ed in parte anche vandalizzato, che necessita di importanti opere di ristrutturazioni che potrebbero anche essere anti-economiche rispetto alla tipologia di fabbricato ed al suo futuro utilizzo per la zona in cui si trova.

Inoltre i futuri costi di gestione, anche degli ampi spazi a verde, le tasse, i costi di riscaldamento, hanno indotto lo scrivente ad effettuare una valutazione cautelativa a base d'asta, di molto inferiore ai valori minimi espressi dal mercato immobiliare della zona.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova per consistenza ed esistenza come descritto.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norma in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente"

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita".

Eventuale presenza di parti o porzioni di materiali inquinanti nel suolo e nel soprasuolo, eventuali bonifiche o rimozione di materiale ritenuto inquinante, sono a carico del futuro aggiudicatario del bene.

Gli arredi ed i materiali presenti all'interno degli immobili saranno da smaltire a cura e spese del futuro aggiudicatario.

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO



Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: SERRA RICCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE%20(CASTAGNA-MAINETTO-PEDEMONTE-PRELO-S.CIPRIANO)

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

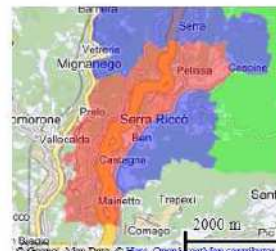
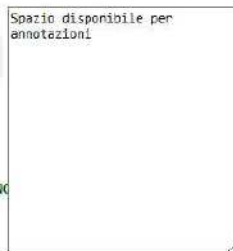
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	510	820	L	2,7	3,9	L
Capannoni tipici	Normale	510	820	L	2,7	3,9	L
Laboratori	Normale	680	1100	L	2,9	4,3	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: SERRA RICCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE%20(CASTAGNA-MAINETTO-PEDEMONTE-PRELO-S.CIPRIANO)

Codice zona: B1

Microzona: 1

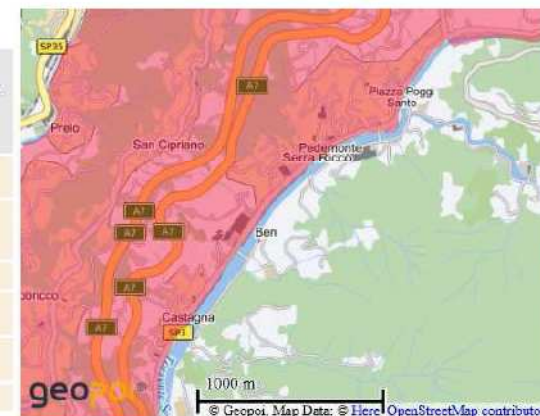
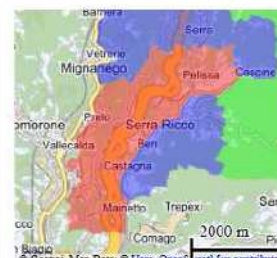
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	980	1450	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1050	L	3,7	5,5	L
Box	Normale	950	1400	L	4,3	6,4	L
Posti auto coperti	Normale	940	1400	L	4,2	6,2	L
Posti auto scoperti	Normale	620	920	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1450	2150	L	4,9	6,7	L

Stampa

Legenda



6.2 VALUTAZIONE e FORMAZIONE DEI LOTTI

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogenea	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Opificio	D/1	1.766,00	100,00	264.900,00 €

CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogenea	Valore (Euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
Autorimessa (sub. 1)	C/6	30,00	100,00	3.000,00 €
Appartamento piano terra (sub. 2)	A/7	87,50	250,00	21.875,00 €
Appartamento piano primo (sub. 6)	A/7	229,00	250,00	57.250,00 €
TOTALE				82.125,00 €

Complessivamente – LOTTO UNICO Euro 347.025,00

Milano – 23/05/2025

Il Tecnico incaricato
arch. Paolo Delfino

A. ALLEGATI**CORPO 1**

Visure e schede catastali
Documentazione ipo-catastale
Rilievo fotografico

CORPO 2

Visure e schede catastali
Documentazione ipo-catastale
Rilievo fotografico