
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, nell
del R.G.E.

promossa da

Viale Mirella

Codice fiscale: VLIMLL59E45I138P

P.zza Borgo Pila, 39

16129 - Genova (Genova (GE))

Nato a Sanremo il 05/05/1959

contro

CICE – Consorzio Italiano per il Commercio Estero s.r.l.

Codice fiscale: 03686890108

Partita IVA: 03686890108

Via S.Sisto, 5/C

24126 - Bergamo (BG)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, con studio in Via L. Lanfranconi, 5/17DX - 16121 - Genova (GE), email marina.cabigliera@fastwebnet.it, PEC marina.cabigliera@ingpec.eu, Tel. 010 594095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via XX Settembre, edificio 16, scala DX, interno 2, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.4055375,8)

DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi è un appartamento sito in un fabbricato di fine '800 (Prog.n°875 del 1898) sito nel centro di Genova in una delle vie principali, Via XX Settembre e caratterizzato da struttura verticale portante in muratura e solai presumibilmente in struttura lignea.

Insiste in quartiere centrale, denominato Centro Portoria, caratterizzato da destinazioni d'uso residenziale (abitazioni di tipo civile), terziario e commerciale, essendo la via Venti Settembre una delle principali e più eleganti arterie commerciali della città, che presenta diffusi esercizi commerciali, prevalentemente di tipo non alimentare.

La zona è molto trafficata, la via, nonostante deviazioni del traffico attuate negli anni precedenti, rappresenta, con la sua prosecuzione C.so Buenos Aires, il principale collegamento del centro cittadino con i quartieri più recenti della città posti a Levante, quali Albaro e Sturla.

La zona presenta, pertanto, ottimi servizi di trasporti pubblici, è limitrofa alla Stazione ferroviaria di Genova-Brignole, alle stazioni della Metro e relativamente vicina, per tramite della Sopraelevata, al casello autostradale di Genova-Ovest.

Stanti l'alta densità abitativa e commerciale del quartiere e le limitazioni introdotte dal Comune con la Blue Area, presenta possibilità di parcheggio abbastanza limitate, fatto salvo usufruire dei grandi parcheggi anch'essi a pagamento posti nella limitrofa piazza della Vittoria.

Nello specifico l'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione, di caratteristiche costruttive di pregio, con facciate arricchite da marcapiani, timpani, balaustre con colonnine in marmo, androne con pavimento di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, arricchite dalla presenza di stucchi e riquadri.

Analogamente dicasi per gli interni dell'u.i.u. di cui trattasi, che si presentano in ottime condizioni di manutenzione, oggetto di interventi recedenti.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via XX Settembre, edificio 16, scala DX, 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:

- CICE – Consorzio Italiano per il Commercio Estero s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 03686890108
Partita IVA: 03686890108
Via S.Sisto, 5/C
24126 - Bergamo (BG)

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

- CICE – Consorzio Italiano per il Commercio Estero s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

A Nord: muri perimetrali su Via XX Settembre

Ad Est: cavedio

A Sud: muri perimetrali su distacco

Ad Ovest: muri perimetrali su distacco e civ.n.18 di Via XX Settembre

Sopra: appartamento int.3

Sotto: appartamento int.1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	138,74 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	3,06 m	2
cantina	8,35 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	3,90 m	1S
Totale superficie convenzionale:				186,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 186,40 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/06/1988		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 10, Rendita € 6,93 Piano 2
Dal 26/08/1988 al 30/12/1988		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 10,0 Rendita € 6,93 Piano 2
Dal 30/12/1988 al 09/06/2003		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 10,0 Rendita € 6.094,19 Piano 2
Dal 09/06/2003 al 19/01/2006	1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 10,0 Rendita € 6.094,19 Piano 2
Dal 19/01/2006 al 26/03/2014	Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 10,0 Rendita € 6.094,19 Piano 2

Dal 26/03/2014 al 22/12/2021	26/03/2014 al 22/12/2021 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 10,0/9,5 Superficie catastale 198,00 mq Rendita € 6.094,19 Piano 2
Dal 22/12/2021 al 10/12/2024	CICE - CONSORZIO ITALIANO PER IL COMMERCIO ESTERO S.P.A. (CF 03686890108) sede in GENOVA (GE) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 9,5 Superficie catastale 198,00 mq Rendita € 5.789,48 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	106	408	21	1	A10	6	9,5	198,00 mq	5789,48 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	448									

Corrispondenza catastale

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

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

Si rileva solamente che la superficie catastale dell'immobile indicata nella Visura risulta maggiore di quella reale per probabile errore di impostazione di chi ha redatto il Docfa, che ha erroneamente calcolato le murature oltre i 50,00 cm di spessore indicati dalle norme.

PRECISAZIONI

Per dichiarazione della direttrice del Ruolo Generale Civile, dott.a S.Gomboli, risultano sussistere procedimenti pendenti:

"Eseguite le necessarie ricerche sul Ruolo Civile Contenzioso e sul Ruolo della Volontaria Giurisdizione di Codesto Tribunale, certifico che a nome di CCICE - Consorzio Italiano per il Commercio con l'Estero SRL (p.iva 03686890108) risultano procedimenti pendenti di cui all'allegato."

PATTI

La proprietà è di persona giuridica e non fisica e quindi non ricorrono condizioni di regime patrimoniale dei coniugi (comunione o separazione) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è risultato in ottime condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'edificio non è provvisto di riscaldamento e acqua calda centralizzata, né di posti auto comuni né cortili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, essendo datato fine '800, è caratterizzato da struttura portante in muratura, di cui non si possono conoscere le tipologie fondazionali adottate, posto che la su detta tipologia costruttiva non presenta strutture fondazionali vere e proprie ma la prosecuzione della muratura in sottosuolo, che e non è possibile esplorare non essendo possibile vedere cosa si trovi in sottosuolo in assenza di carotaggi ed ispezioni invasive.

Sulla copertura si colloca un piano "attico" arretrato rispetto al perimetro del fabbricato, motivo per cui parte dell'edificio è sotteso dal terrazzo al piano dell'appartamento dell'attico ed in corrispondenza di quest'ultimo da copertura a falde.

L'edificio presenta facciate importanti, intonacate e tinteggiate, arricchite da strolature al piano terra e primo, intervallate da marcapiani e colonne in stucco in rilievo sugli spigoli, cornici e timpani in corrispondenza delle bucaure balaustre con colonnine di marmo neoclassiche in corrispondenza di alcune finestrate oltrechè quadrifore nella propagine del fabbricato che si sviluppa sul distacco dal limitrofo civico n.18.

Si presentano in ottime condizioni di manutenzione e non necessitano, quindi, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'ingresso al fabbricato avviene per mezzo di importante portone in legno con bussola interna, per cui è

provvisto di doppio portone in legno, di cui quello più interno con specchiature in vetro, provvisto di impianto citofonico.

L'androne presenta pavimento in quadrotti di marmo bianco, pareti intonacate e tinteggiate arricchite da cornici di stucco, soffitto intonacato e tinteggiato.

Le scale ed i pianerottoli si presentano anch'essi in marmo bianco, pareti intonacate e tinteggiate, anch'esse arricchite da cornici, soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiere in ferro battuto con fattura ornamentale di pregio secondo lo stile ottocentesco con corrimano in legno.

L'appartamento ha esposizione multipla, nord, sud ed ovest, con quadrifore in parte delle pareti nord e sud, ha una distribuzione razionale dei vani e si presenta in ottime condizioni di manutenzione, frutto di recenti interventi di manutenzione.

E' caratterizzato da pavimento in graniglia di marmo alla genovese con rosoni e mosaici ed in parquet a listoni anche nei bagni.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate come i soffitti anch'essi intonacati e tinteggiati, con evidenziati, ove presenti, archi in mattoni e voltine su profili in ferro oppure sottomessi a controsoffitti movimentati in corrispondenza dell'ingresso e del desk.

E' provvisto di due bagni, di cui uno con antibagno, caratterizzati da rivestimenti alle pareti in piastrelle ceramiche preziosite con greche o parzialmente rivestite con mosaico a tessere.

Gli impianti di riscaldamento/raffrescamento sono di tipo autonomo ed elettrico con fancoil così come l'impianto di produzione di acqua sanitaria è elettrico a boiler; l'impianto elettrico è sottotraccia e rispondente alla normativa vigente.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato con persiane, ove presenti, alla genovese e con finestre a vetrocamera mentre gli infissi interni sono costituiti da porte parzialmente in vetro e parzialmente in legno smaltato bianco e da porta caposcala blindata.

Presenta inoltre altezza interna utile pari a m.3,90.

Ha annessa una cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sede operativa della società debitrice esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, a destinazione uffici, è occupato dalla Società proprietaria/esecutata, che ha ivi la propria sede operativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 01/01/1986 al 26/06/1988		xxxxxxxxxxxxxx			
		Trascrizione			

Dal 26/06/1988 al 30/12/1988		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrando	26/06/1988	158335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
US Sede GENOVA (GE)	19/12/1988	33	5178		
Dal 30/12/1988 al 09/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		JOMMI MARCO	30/12/1988	32383	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU Sede GENOVA (GE)	18/01/1989	1270	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
PILO PAIS EMANUELE	09/06/2003	248174			
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Dal 09/06/2003 al 19/01/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PILO PAIS EMANUELE	09/06/2003	248174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/01/2006 al 26/03/2014	SOCIETA' IN SOCIETA' (BS) Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: -----	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TORRENTE PAOLO	19/01/2006	3131		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 26/03/2014 al 22/12/2021	0 (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: -----	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE CON EFFETTO DIFFERITO		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
BUSANI ANGELO	26/03/2014			27960		
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/12/2021 al 10/12/2024	CICE - CONSORZIO ITALIANO PER IL COMMERCIO ESTERO S.P.A. Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 03686890108			CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		BUSANI ANGELO	22/12/2021	52824		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Genova il 03/01/2022
Reg. gen. 52 - Reg. part. 43
Quota: 100%
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 28/03/2024
Reg. gen. 10585 - Reg. part. 8401
Quota: 100%
A favore di Viale Mirella
Contro CICE – Consorzio Italiano per il Commercio Estero s.r.l.
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza di apertura di liquidazione totale**
Trascritto a Genova il 28/11/2024
Reg. gen. 40197 - Reg. part. 31639
Quota: 100%

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste in area cittadina soggetta alle seguenti norme:

- PTCP: Ambito parte in 53E, parte in 53F – Zonizzazione Assetto insediativo: SU;
- PUC: AC-US: Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico;
- PIANO DI BACINO: Ambito 14
- VINCOLO IDROGEOLOGICO: non è sottoposta a vincolo idrogeologico;
- VINCOLO EX D.LGS.42/2004: non è sottoposta;
- VINCOLO AEREOPORTUALE: sottoposta;
- CLASSE SISMICA: 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per quanto dichiarato dal preposto Ufficio Agibilità del Comune di Genova (ved.allegato) non risulta registrato un decreto di abitabilità per il civico via XX Settembre 16.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale datata 2021 ed al progetto afferente la S.C.I.A. di cui al prot.n° 3766/2013 del 10/06/2013 e riguardante la realizzazione di opere interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.947,63

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Al momento risultano non pagati complessivi E.2.947,63, di cui E.1.477,26 comprensive del saldo del 2023 e delle 1° e 2° Rata delle spese di amministrazione ordinaria dell'anno 2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è necessario procedere alla formazione di più lotti che, peraltro, non sarebbe neppure possibile realizzare in quanto l'u.i.u. risulta indivisibile.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via XX Settembre, edificio 16, scala DX, interno 2, piano 2
L'immobile di cui trattasi è un appartamento sito in un fabbricato di fine '800 (Prog.n°875 del 1898) sito nel centro di Genova in una delle vie principali, Via XX Settembre e caratterizzato da struttura verticale portante in muratura e solai presumibilmente in struttura lignea. Insiste in quartiere centrale,

denominato Centro Portoria, caratterizzato da destinazioni d'uso residenziale (abitazioni di tipo civile), terziario e commerciale, essendo la via Venti Settembre una delle principali e più eleganti arterie commerciali della città, che presenta diffusi esercizi commerciali, prevalentemente di tipo non alimentare. La zona è molto trafficata, la via, nonostante deviazioni del traffico attuate negli anni precedenti, rappresenta, con la sua prosecuzione C.so Buenos Aires, il principale collegamento del centro cittadino con i quartieri più recenti della città posti a Levante, quali Albaro e Sturla. La zona presenta, pertanto, ottimi servizi di trasporti pubblici, è limitrofa alla Stazione ferroviaria di Genova-Brignole, alle stazioni della Metro e relativamente vicina, per tramite della Sopraelevata, al casello autostradale di Genova-Ovest. Stanti l'alta densità abitativa e commerciale del quartiere e le limitazioni introdotte dal Comune con la Blue Area, presenta possibilità di parcheggio abbastanza limitate, fatto salvo usufruire dei grandi parcheggi anch'essi a pagamento posti nella limitrofa piazza della Vittoria. Nello specifico l'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione, di caratteristiche costruttive di pregio, con facciate arricchite da marcapiani, timpani, balaustre con colonnine in marmo, androne con pavimento di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, arricchite dalla presenza di stucchi e riquadri. Analogamente dicasi per gli interni dell'u.i.u. di cui trattasi, che si presentano in ottime condizioni di manutenzione, oggetto di interventi recedenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 448

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

Valore di stima del bene: € 568.000,00

Criterio di stima

Si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si sono adottati due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.

Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.

Si precisa, inoltre, a questi fini che in generale i valori dell'OMI spesso non sono più troppo rappresentativi del mercato reale, che ormai generalmente differisce significativamente da essi. Infatti, nel caso in esame, la scrivente si è confrontata con i prezzi reali di vendita nel quartiere in epoca recentissima ed ha appurato che le quotazioni effettive del mercato differiscono abbastanza da quelle indicate dall'OMI per il Comune di Genova in questa stessa zona, seppure centralissima, dotata dei migliori servizi, commerciale, direzionale e residenziale al tempo stesso e caratterizzata da fabbricati ottocenteschi di pregio costruttivo.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), infatti, relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2024- Semestre 1) assegna per i fabbricati del quartiere con destinazione d'uso a terziario in ottime condizioni valori variabili da €/mq 2.500,00 ad €/mq 4.800,00.

Le effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, rispondono con valori che si discostano significativamente da quelli precedentemente citati.

Nel caso di cui trattasi si è tenuto conto oltre che della posizione, di un confronto qualitativo con gli altri fabbricati della zona ed anche, del fatto che l'u.i.u. pur non necessitando di alcun intervento di manutenzione ordinaria, tuttavia, è limitata dalla destinazione d'uso ad uffici, che non consente di convertirla, eventualmente, in residenziale, a meno di importanti lavori di ristrutturazione.

Pertanto sono stati adottati per l'immobile in esame i seguenti valori:

- come prezzo al metro quadro €/mq 3.200,00

- come valore a vano €. 63.000,00

da cui:

- Stima

b.1.1.1) Stima in base ai vani

- vani alloggio: n° 9,5
- prezzo a vano €. 63.000,00
- $9,5 \times \text{€}/\text{vano } 63.000,00 = \text{€}. 598.500,00$

b.1.1.2) Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa 185,92 mq

Applicando un prezzo unitario di 3.200,00, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq.186,40

€/mq 3.200,00

€/mq $3.200,00 \times \text{mq}.186,40 = \text{€ } 596.480,00$

b.1.1.3) Stima del bene - Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

Appartamento:

€. $(598.500,00 + 596.480,00)/2 = \text{€}. 597.490,00$

che si arrotondano ad €. 597.500,00

Inoltre volendo tenere conto di una riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, si è ottenuto il seguente valore finale:

€. $597.500,00 \times 0,95 = \text{€}. 567.625,00$

che si arrotondano ad €. 568.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Genova (GE) - Via XX Settembre, edificio 16, scala DX, interno 2, piano 2	186,40 mq	3.047,21 €/mq	€ 568.000,00	100,00%	€ 568.000,00
				Valore di stima:	€ 568.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 18/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cabigliera Marina Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione Ufficio Atti Comune Genova (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Progetto originale fabbricato (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - VAX (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - estratto satellite (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Ultima autorizzazione ex S.C.I.A. prot.n.3766/2013 (Aggiornamento al 10/06/2013)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura N.C.E.U. (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura ipocatastale (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Ruolo carichi pendenti (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Amministratore Condominio (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 01/01/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via XX Settembre, edificio 16, scala DX, interno 2, piano 2
L'immobile di cui trattasi è un appartamento sito in un fabbricato di fine '800 (Prog.n°875 del 1898) sito nel centro di Genova in una delle vie principali, Via XX Settembre e caratterizzato da struttura verticale portante in muratura e solai presumibilmente in struttura lignea. Insiste in quartiere centrale, denominato Centro Portoria, caratterizzato da destinazioni d'uso residenziale (abitazioni di tipo civile), terziario e commerciale, essendo la via Venti Settembre una delle principali e più eleganti arterie commerciali della città, che presenta diffusi esercizi commerciali, prevalentemente di tipo non alimentare. La zona è molto trafficata, la via, nonostante deviazioni del traffico attuate negli anni precedenti, rappresenta, con la sua prosecuzione C.so Buenos Aires, il principale collegamento del centro cittadino con i quartieri più recenti della città posti a Levante, quali Albaro e Sturla. La zona presenta, pertanto, ottimi servizi di trasporti pubblici, è limitrofa alla Stazione ferroviaria di Genova-Brignole, alle stazioni della Metro e relativamente vicina, per tramite della Sopraelevata, al casello autostradale di Genova-Ovest. Stanti l'alta densità abitativa e commerciale del quartiere e le limitazioni introdotte dal Comune con la Blue Area, presenta possibilità di parcheggio abbastanza limitate, fatto salvo usufruire dei grandi parcheggi anch'essi a pagamento posti nella limitrofa piazza della Vittoria. Nello specifico l'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione, di caratteristiche costruttive di pregio, con facciate arricchite da marcapiani, timpani, balaustre con colonnine in marmo, androne con pavimento di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, arricchite dalla presenza di stucchi e riquadri. Analogamente dicasi per gli interni dell'u.i.u. di cui trattasi, che si presentano in ottime condizioni di manutenzione, oggetto di interventi precedenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 448
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in area cittadina soggetta alle seguenti norme: - PTCP: Ambito parte in 53E, parte in 53F - Zonizzazione Assetto insediativo: SU; - PUC: AC-US: Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico; - PIANO DI BACINO: Ambito 14 - VINCOLO IDROGEOLOGICO: non è sottoposta a vincolo idrogeologico; - VINCOLO EX D.LGS.42/2004: non è sottoposta; - VINCOLO AEREOPORTUALE: sottoposta; - CLASSE SISMICA: 3

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via XX Settembre, edificio 16, scala DX, interno 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 408, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 448	Superficie	186,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile è risultato in ottime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	<p>L'immobile di cui trattasi è un appartamento sito in un fabbricato di fine '800 (Prog.n°875 del 1898) sito nel centro di Genova in una delle vie principali, Via XX Settembre e caratterizzato da struttura verticale portante in muratura e solai presumibilmente in struttura lignea. Insiste in quartiere centrale, denominato Centro Portoria, caratterizzato da destinazioni d'uso residenziale (abitazioni di tipo civile), terziario e commerciale, essendo la via Venti Settembre una delle principali e più eleganti arterie commerciali della città, che presenta diffusi esercizi commerciali, prevalentemente di tipo non alimentare. La zona è molto trafficata, la via, nonostante deviazioni del traffico attuate negli anni precedenti, rappresenta, con la sua prosecuzione C.so Buenos Aires, il principale collegamento del centro cittadino con i quartieri più recenti della città posti a Levante, quali Albaro e Sturla. La zona presenta, pertanto, ottimi servizi di trasporti pubblici, è limitrofa alla Stazione ferroviaria di Genova-Brignole, alle stazioni della Metro e relativamente vicina, per tramite della Sopraelevata, al casello autostradale di Genova-Ovest. Stanti l'alta densità abitativa e commerciale del quartiere e le limitazioni introdotte dal Comune con la Blue Area, presenta possibilità di parcheggio abbastanza limitate, fatto salvo usufruire dei grandi parcheggi anch'essi a pagamento posti nella limitrofa piazza della Vittoria. Nello specifico l'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione, di caratteristiche costruttive di pregio, con facciate arricchite da marcapiani, timpani, balaustre con colonnine in marmo, androne con pavimento di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, arricchite dalla presenza di stucchi e riquadri. Analogamente dicasi per gli interni dell'u.i.u. di cui trattasi, che si presentano in ottime condizioni di manutenzione, oggetto di interventi recedenti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, a destinazione uffici, è occupato dalla Società proprietaria/esecutata, che ha ivi la propria sede operativa.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 28/03/2024

Reg. gen. 10585 - Reg. part. 8401

Quota: 100%

A favore di Viale Mirella

Contro CICE – Consorzio Italiano per il Commercio Estero s.r.l.

Formalità a carico della procedura