

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 562/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	20
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23

Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 562/2024 del R.G.E. ....	33
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.463,88</b> .....	33
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.160,00</b> .....	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 107R, piano T .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 69R, piano T .....	36

## INCARICO

---

All'udienza del 10/02/2025, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 107R, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 69R, piano T

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 107R, piano T

## DESCRIZIONE

---

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 107 R di via Teglia, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Rivarolo.

Il locale, dotato di 3 separati accessi dalla strada pubblica (107R - 109R - 111R), si compone di due ampi ambienti principali passanti con divisioni interne, di tre ambienti secondari ed un servizio igienico; completano il lotto un ampio cortile esterno ed un locale di sgombero accessibile da quest'ultimo.

L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 67 di via Teglia.

Via Teglia, su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, è la strada che corre in rettilineo tra Rivarolo e Bolzaneto, importante transito lungo il Polcevera ed antico tracciato della ottocentesca cosiddetta "Strada Reale".

L'immobile in oggetto sorge nei pressi della chiesa di Sant'Anna, nucleo storico e religioso, già esistente nel XVII secolo e ricostruita negli anni trenta dell'Ottocento.

L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato: uno slargo laterale all'immobile consente una comoda sosta anche per eventuale carico e scarico e vi è la presenza di qualche stallo per il parcheggio libero.

Nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta.

L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino.

Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona.

L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-ovest e circa 3,00 Km dal casello autostradale di Bolzaneto. Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria (circa 2 Km distanza) sulla linea dei Giovi, percorsa esclusivamente da treni regionali.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'u.i. è avvenuto in data 11/03/2025 alla presenza di SO.VE.MO. e di delegato dell'Esecutato (sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' presente in atti certificazione notarile eseguita in data 20/01/2025.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Nell'atto di compravendita del 30/06/2003 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista l'immobile, viene specificato che egli "interviene al presente atto quale titolare della ditta individuale omonima, corrente in Genova, via San Quirico 115R - CF e attuale numero di iscrizione al registro delle Imprese di Genova \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*". Nell'atto si specifica, quindi, all'Art. 7 che "l'acquisto di cui al presente atto è escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 179 ultimo comma c.c."

## CONFINI

---

Il locale civ. 107R - 109R - 111R confina a sud, mediante muro perimetrale su via Teglia; ad ovest, in parte mediante muro perimetrale su distacco di via Teglia, in parte con vano scala civ. 67; a nord confina in parte con unità immobiliari di altri fabbricati, in parte con il cortile di pertinenza dell'u.i., cintato da muri; ad est confina con unità immobiliari di altri fabbricati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	159,00 mq	207,00 mq	1	207,00 mq	3,00 m	T
Cortile	58,00 mq	58,00 mq	0,15	8,70 mq	0,00 m	T
Locale di sgombero	8,00 mq	8,60 mq	0,10	0,86 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>216,56 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale occupa il piano terra dell'immobile.

L'unità immobiliare civ. 107R-109R-111R è composta da:

- un ampio vano d'ingresso, suddiviso in 3 ambienti, della superficie netta complessiva pari a mq 70,31, dotato di n. 3 portefinestre (rispettivi accessi) e di n. 2 finestre;
- un ampio vano, attualmente utilizzato a laboratorio, di superficie netta pari a mq 48,45, dotato di una portafinestra di accesso al cortile di pertinenza e di n. 2 finestre;
- un disimpegno/corridoio, privo di finestre, di superficie netta pari a mq 13,75;
- un servizio igienico con antibagno, con superfici nette rispettivamente di mq 1,86 e 1,90, dotati entrambi di piccole finestre sul cortile;
- un vano di servizio retrobottega, privo di finestre, di superficie netta pari a mq 6,52;
- un vano di servizio retrobottega, di superficie netta pari a mq 16,07, con finestra allo stato attuale tamponata;
- un ampio cortile di superficie netta pari a mq 58,00.

L'altezza netta interna del locale è pari a ml 3,00; il servizio igienico, ricavato in volume giustapposto al corpo di fabbrica principale, presenta altezza pari a ml. 2,17.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, fino alla concorrenza di cm 50,00, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altre u.i. o spazi comuni ed il 15% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva.

La superficie del retrobottega (vano collegato direttamente al principale) che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguaglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

Si è indicato che il bene è "comodamente divisibile in natura" in quanto, essendo già presenti 3 distinti accessi su strada, si ritiene che l'articolazione interna degli spazi possa prestarsi alla realizzazione di locali commerciali separati, con opere di una certa importanza relativamente ai servizi igienici ed all'impiantistica in generale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/06/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 108, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 119 Piano T Graffato Part. 260
Dal 16/06/1988 al 09/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 108, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 119 mq Piano T Graffato Part. 260
Dal 09/03/1998 al 30/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 108, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 101 mq

		Piano T Graffato Part. 260
Dal 30/06/2003 al 12/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 108, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 101 mq Superficie catastale 145 mq Rendita € 1.377,08 Piano T Graffato Part. 260

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

30/06/1987: impianto meccanografico;

17/07/1987: variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 09/03/1987;

01/01/1992: variazione del quadro tariffario;

09/11/2015: pubblicazione superficie di impianto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	24	108	1	4	C1	4	101 mq	145 mq	1377,08 €	T	Part. 260

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale vigente, datata 17/07/1987, presenta alcune difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile: oltre ad alcune minime imprecisioni grafiche circa l'andamento dei muri maestri, si rileva, come evidenziato in colore giallo nell'elaborato della sottoscritta, l'avvenuta demolizione di tramezze all'interno del vano posto sul retro.

Si ritiene, pertanto, necessario procedere con variazione planimetrica presso l'Agenzia del Territorio mediante pratica Docfa per cui si stima congruo un onere pari ad € 400,00.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava utilizzato dalla ditta di serramentistica in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale sede legale e operativa della sua attività (in allegato Visura Camerale).

Nel complesso l'immobile si presenta in stato molto ammalorato sia dal tipo di utilizzo, sia dall'assenza di consueta manutenzione ordinaria, sia in special modo da un importante stato infiltrativo pregresso ed in corso. I soffitti e le pareti (muri portanti) del locale presentano stato di degrado avanzato; l'impianto elettrico, in canalina esterna, necessita conseguentemente di attenta revisione in ragione dello stato infiltrativo in essere. Non è presente impianto di riscaldamento.

Il cortile posto sul retro del fabbricato, utilizzato come deposito di materiale, presenta pavimentazione in battuto di cemento parzialmente sconnessa ed i prospetti degli immobili, che ne costituiscono la definizione perimetrale, versano, in generale, in pessimo stato di conservazione con estesi distacchi di intonaco.

Il locale di sgombero accessibile dal cortile è in stato di avanzato degrado e presenta criticità connesse a potenziali crolli in relazione al solaio ligneo.

## PARTI COMUNI

---

L'u.i. oggetto di pignoramento, con ingressi indipendenti su strada, occupa il piano terreno del Condominio contraddistinto dal numero civ. 67 di via Teglia.

Il Condominio si compone di n.12 appartamenti e n.2 esercizi commerciali con accesso diretto dalla strada (tra cui il civ. 107r).

Non vi sono aree condominiali di pertinenza comune, né aree esterne per la sosta/parcheeggio.

L'Amministrazione condominiale dichiarava non esistente specifico Regolamento di Condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio di antico regime in muratura mista; l'immobile presenta 5 piani fuori terra, concluso in parte da copertura a falde ed in parte piana.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato, piuttosto ammalorato: il cornicione dell'edificio presenta evidenti segni di importante stato di degrado.

Il prospetto principale è scandito da 2 assi di bucatore squadrate, protette da persiane alla genovese, in corrispondenza dell'elevato; nella zona basamentale si aprono le vetrine di accesso al bene oggetto della vertenza: esse presentano sopra luce ad arco, allo stato attuale tamponato per la presenza delle insegne dell'esercizio commerciale. Il prospetto laterale ovest, in affaccio su uno slargo di via Teglia, presenta analoga tipologia di finitura; in corrispondenza della zona basamentale si aprono le 3 bucatore relative all'u.i. in oggetto, rispettivamente una portafinestra di ingresso, con sopra luce ad arco, e due finestre.

Sulla stessa piazzetta è sito il portone di accesso al Condominio civ. 67.

L'ingresso all'u.i. oggetto della presente vertenza è indicato con il n. civico 107r; allo stato attuale è, invece, in utilizzo l'ingresso dall'adiacente portafinestra contrassegnata dal civ. n. 109r; l'ingresso laterale, civ. n. 111r, non risulta, invece, allo stato attuale utilizzato.

Il vano di ingresso, suddiviso in tre ambienti da muri di spina centrali, presenta pavimento in graniglia e pareti/soffitti intonacati e tinteggiati (una modesta porzione di muratura presenta rivestimento in piastrelle). Il vano posto sul retro, con due finestre e una portafinestra di accesso al cortile, presenta pavimento in battuto cementizio e pareti intonacate e tinteggiate.

Gli ambienti indicati nella planimetria catastale come "cantine", posti in diretto collegamento con il vano principale a mezzo di un corridoio di distribuzione, presentano pavimento e rivestimento in piastrelle, ma non sono dotati di finestre. Tali ambienti risultano quelli maggiormente compromessi dallo stato infiltrativo in atto (vere e proprie perdite provenienti con ogni probabilità da scarichi dei piani superiori, ma dichiarate non ancora oggetto di risultanze diagnostiche definitivamente accertate). La "cantina" di maggiore ampiezza presentava, invero, una finestra che è stata, però, tamponata per la realizzazione di una volumetria

giustapposta all'edificio in corrispondenza del cortile, volta ad ospitare il servizio igienico dell'u.i. Il servizio igienico, raggiungibile mediante uno scalino a scendere dal corridoio disimpegno, è costituito da un antibagno, con finestrino sul cortile, dotato di lavabo e da un locale dotato di wc con cassetta di cacciata a zaino, anch'esso con piccolissimo finestrino allo stato attuale internamente tamponato. L'accesso al cortile avviene mediante portafinestra ed uno scalino a scendere: il pavimento dell'area esterna è costituito da un battuto di cemento; dal cortile risulta a vista il volume giustapposto già citato, realizzato in muratura, completato superiormente con una sorta di copertura a falda. Il cortile consente l'unico ingresso al locale di sgombero compreso nello stesso lotto: il vano, accessibile mediante uno scalino a salire, in pessime condizioni, presenta solaio ligneo parzialmente compromesso per il crollo del tavolato all'intradosso. L'u.i. è dotata di acqua diretta, ma non di acqua calda sanitaria, né di riscaldamento. L'impianto elettrico non è a norma. Il Condominio non è dotato di antenne Tv satellitari o analogico/digitali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta sede legale e operativa della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui riveste la carica di titolare firmatario il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* durante il sopralluogo dichiarava che il locale è utilizzato dalla ditta senza contratto, a titolo gratuito, in quanto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'Esecutato, il quale non riveste ruoli nella ditta stessa (Visura camerale in allegato).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Edmondo Ansaldo	30/06/2003	34372	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	07/07/2003	24786	14700
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega alla presente Atto di Provenienza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 03/03/2008  
Reg. gen. 6897 - Reg. part. 1494  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: notaio Mario Bonini  
N° repertorio: 823  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - CF: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 20/02/2009  
Reg. gen. 6074 - Reg. part. 906  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: notaio Mario Bonini  
N° repertorio: 1396
- **Ipoteca Ilgale** derivante da iscrizione a Ruolo  
Iscritto a Genova il 07/08/2015  
Reg. gen. 21373 - Reg. part. 3262  
Importo: € 101.348,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.674,47
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Iscrizione a Ruolo  
Iscritto a Genova il 25/09/2024  
Reg. gen. 31899 - Reg. part. 4484  
Importo: € 248.874,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 124.437,43

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 20/01/2025  
Reg. gen. 1736 - Reg. part. 1446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-US – ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

## **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.

Da ricerche documentarie, sia di tipo catastale, sia di tipo edilizio, non si sono rinvenuti documenti circa la costruzione dell'immobile che, comunque, sulla base della tipologia costruttiva, viene ascritto a realizzazione ante 1942. Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non risulta nell'elenco progetti digitalizzato alcun riferimento all'immobile.

Per l'edificio non si sono reperiti Decreti di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di immobile costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della predetta norma.

Specificatamente per l'u.i. in oggetto è protocollata Concessione edilizia in sanatoria - Provv. n. 22601 rilasciata in data 06/10/1995 - a seguito di Domanda n. 28515 del 29/12/1986 (richiedente sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), volta a "mantenere la realizzazione di un servizio igienico non conforme al Regolamento Edilizio Comunale nel cortile annesso all'u.i., nonché di altre modifiche interne alla distribuzione dei vani ed ai prospetti".

Alla concessione è allegata Relazione tecnica ed elaborato grafico, sulla cui base risulta essere stata redatta la planimetria catastale del 1987, tutt'ora vigente.

### **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.

Lo stato attuale dell'immobile è sostanzialmente corrispondente a quanto oggetto della concessione in sanatoria, con cui è stato realizzato il volume giustapposto del servizio igienico, alcune partizioni murarie negli interni, la chiusura di una finestra nel locale indicato come ripostiglio e di una nel locale cantina 1, la separazione mediante tramezza del locale di sgombero, cui si è conferita entrata esclusivamente dal cortile esterno di pertinenza (come meglio descritto nella Relazione tecnica allegata al condono). (Si segnala che nell'elaborato grafico sono invertite le consuete colorazioni cui si ricorre per l'indicazione delle parti demolite e costruite). La planimetria catastale vigente, datata 17/07/1987, corrisponde all'elaborato del condono edilizio.

Come già anticipato, lo stato attuale dell'u.i. non risulta, però, corrispondente alla distribuzione planimetrica catastale per l'avvenuta demolizione di tramezze entro il vano posto sul retro dell'immobile (indicato nell'elaborato grafico allegato al condono come "retrobottega 1") ed alcune imprecisioni grafiche. Poiché non sono state reperite pratiche relative alla richiesta di autorizzazione a tali opere interne, si ritiene sia necessario regolarizzare l'abuso mediante pratica CILA in sanatoria (non essendo documentato il periodo dell'esecuzione) per cui si stima congruo un onere pari ad € 3.000,00 comprensivi di sanzione.

In relazione agli impianti non a norma, si è ritenuto di non indicare un costo specifico, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

E' stato redatto APE che si allega alla Perizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

I MM afferenti l'interno 107R-109R - 111R (indivisi) sono 137 su 1000.

Il Condominio non è servito da riscaldamento centralizzato, né da acqua calda sanitaria centralizzata.

Il costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria comunicato dall'Amministratore pro-tempore risulta per l'u.i. civ. 107R pari a circa € 500,00.

L'Amministratore pro-tempore riportava che dall'Estratto Conto aggiornato al 22/05/2025 relativo al fondo 107R risulta un debito riferito agli ultimi due anni pari ad € 85,00, corrispondente essenzialmente all'ultima

rata da saldarsi a novembre 2025 del preventivo esercizio 2025.

L'Amministratore allegava Verbale di Assemblea Straordinaria del 17/10/2024 in cui si legge: "Alla fine della discussione i condomini deliberano di: Eseguire i lavori rifacimento tetto a falda e relative facciate (interessati interni 3 - 7 - 10 - 12 e parte fondo 107R) e, solo se ci potranno essere le condizioni economiche e tecniche, anche facciata ed il lastrico subito adiacente sul retro del condominio (interessati interni 4 - 8 - 11 e parte fondo 107R). Si richiederanno preventivi in base alla delibera dell'assemblea". "Per il secondo punto all'odg, l'assemblea delibera all'unanimità dei presenti di ratificare l'incarico per la Direzione Lavori all'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da preventivo allegato all'originale del presente verbale. Si richiede preventivo di professionista abilitato, il quale dovrà seguire l'applicazione delle norme di sicurezza in cantiere". Non sono stati comunicati da parte dell'Amministrazione i costi per spese già deliberate afferenti l'interno 107R, forse in quanto non ancora definitivamente appaltate le opere.

L'Amministrazione dichiarava non esistente Regolamento del Condominio.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 69R, piano T

## DESCRIZIONE

---

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 69 R di via Teglia, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Rivarolo.

Il locale si compone di un ambiente con pianta stretta ed allungata con un servizio igienico.

L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 29 di via Teglia.

Via Teglia, su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, è la strada che corre in rettilineo tra Rivarolo e Bolzaneto, importante transito lungo il Polcevera ed antico tracciato della ottocentesca cosiddetta "Strada Reale".

L'immobile in oggetto sorge nei pressi della chiesa di Sant'Anna, nucleo storico e religioso, già esistente nel XVII secolo e ricostruita negli anni trenta dell'Ottocento.

L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato; nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica, pur con una certa difficoltà di parcheggiamento nelle ore di punta.

L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino.

Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona.

L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-ovest e circa 3,00 Km dal casello autostradale di Bolzaneto. Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria (circa 2 Km distanza) sulla linea dei Giovi, percorsa esclusivamente da treni regionali.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'u.i. è avvenuto in data 11/03/2025 alla presenza di SO.VE.MO. e di delegato dell'Esecutato (sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' presente in atti certificazione notarile eseguita in data 20/01/2025.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Nell'atto di compravendita del 30/06/2003 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista l'immobile, viene specificato che egli "interviene al presente atto quale titolare della ditta individuale omonima, corrente in Genova, via San Quirico 115R - CF e attuale numero di iscrizione al registro delle Imprese di Genova \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*". Nell'atto si specifica, quindi, all'Art. 7 che "l'acquisto di cui al presente atto è escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 179 ultimo comma c.c.".

## CONFINI

---

Il locale civ. 69R confina a ovest, mediante muro perimetrale, su via Teglia; a nord con il civ. 71R di via teglia, a est, mediante muro perimetrale, con cortile del civ. 29, a sud con il sistema atrio - vano scala del civ. 29 di via Teglia.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	32,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale occupa il piano terra dell'immobile.

L'unità immobiliare civ. 69R è composta da:

- un ampio vano della superficie netta complessiva pari a mq 32,00, dotato di n. 1 finestra sul retro e comprendente un ambiente destinato a servizio igienico.

Si specifica che, dato lo stato di pesante ammaloramento ed ingombro, non è stato possibile effettuare un rilievo completo con la dovuta precisione; si è ritenuto, quindi, congruo inserire quale superficie quella indicata nella visura catastale e nelle planimetrie allegate al condono edilizio, comunque verificate mediante trasposizione delle stesse su supporto informatico.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, fino alla concorrenza di cm 50,00, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altre u.i. o spazi comuni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>28/02/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 152, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 18 mq Piano T
Dal <b>28/02/1989</b> al <b>11/04/1995</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 152, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 18 mq Piano T
Dal <b>11/04/1995</b> al <b>30/06/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 152, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6 Piano T
Dal <b>30/06/2003</b> al <b>20/01/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 152, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 332,80 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

13/03/1987: diversa distribuzione degli spazi interni del 13/03/1987;

30/06/1987: impianto meccanografico;

01/01/1992: variazione del quadro tariffario;

09/01/2015: pubblicazione superficie di impianto.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	24	152	2		C1	6	18 mq	28 mq	332,8 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale vigente, datata 13/03/1987, per quanto è stato possibile accertare risulta sostanzialmente conforme con lo stato attuale dell'immobile, pur specificando che, dato il pessimo stato dell'interno, non è stato possibile verificarne puntualmente le misure.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in stato di abbandono da molto tempo, completamente ingombro da arredi e suppellettili consone anche ad un utilizzo di tipo abitativo.

Nel complesso l'immobile si presenta in stato pessimo, estremamente degradato, necessitando di un intervento di manutenzione completo.

## PARTI COMUNI

---

L'u.i. oggetto di pignoramento, con ingresso indipendente su strada, occupa il piano terreno del Condominio contraddistinto dal numero civ. 29 di via Teglia.

Il Condominio si compone di n. 20 u.i.: 16 appartamenti, 3 fondi piano strada (tra cui il civ. 69r) e il civ. 31 nero piano strada.

Non vi sono aree condominiali di pertinenza comune, né aree esterne di pertinenza per la sosta/parcheggio; è presente un sottotetto comune utilizzato come vano cisterne idriche.

Le proprietà collettive e singole vengono elencate all'Art. 1) del Regolamento di Condominio del civ. 29 che si allega alla presente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nel Regolamento del Condominio civ. 29 all'Art. 1) comma 5) si legge: "a carico dell'unità immobiliare n. 65/67 rosso di via Teglia esiste servitù di passaggio per interventi all'intercapedine e/o quant'altro si rendesse necessario a favore dei civici 27 e 29".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio di antico regime in muratura mista; l'immobile presenta 6 piani fuori terra, concluso da copertura a falde.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato, piuttosto ammalorato.

Il prospetto principale è scandito da assi di bucaure squadrate, protette da persiane alla genovese in corrispondenza dell'elevato, da vetrine di esercizi commerciali (allo stato non in attività) alternate ai portoni di ingresso all'edificio in corrispondenza della zona basamentale dell'immobile.

L'edificio risulta da entrambi i lati in aderenza con i civici limitrofi come tipico delle palazzate a schiera del genovesato.

L'ingresso all'u.i. oggetto della presente vertenza è indicato con il n. civico 69r, un portoncino in legno con sopra luce ad arco vetrato.

L'ambiente interno presenta pavimento cementizio molto ammalorato e pareti in parte con rivestimento in piastrelle, in parte con tinteggiatura scrostata. Anche il soffitto, intonacato e tinteggiato, presenta estese sfogliazioni.

Al momento del sopralluogo la finestra posta sul retro risultava rotta. Non è stato possibile verificare la dotazione impiantistica; il sistema di adduzione idrica è stato indicato dall'Amministrazione con cisterne collocate a tetto; il locale è allo stato attuale privo di sistema di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Immobile libero, pur molto ingombro internamente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2003	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Edmondo Ansaldo	30/06/2003	34372	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	07/07/2003	24785	14699
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega alla presente Atto di Provenienza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 03/03/2008  
Reg. gen. 6897 - Reg. part. 1494  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: notaio Mario Bonini  
N° repertorio: 823  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - CF: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 20/02/2009  
Reg. gen. 6074 - Reg. part. 906  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: notaio Mario Bonini  
N° repertorio: 1396

- **Ipoteca Ilgale** derivante da iscrizione a Ruolo  
Iscritto a Genova il 07/08/2015  
Reg. gen. 21373 - Reg. part. 3262  
Importo: € 101.348,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.674,47
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Iscrizione a Ruolo  
Iscritto a Genova il 25/09/2024  
Reg. gen. 31899 - Reg. part. 4484  
Importo: € 248.874,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 124.437,43

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 20/01/2025  
Reg. gen. 1736 - Reg. part. 1446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-US – ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

## **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.

Da ricerche documentarie, sia di tipo catastale, sia di tipo edilizio, non si sono rinvenuti documenti circa la costruzione dell'immobile che, comunque, sulla base della tipologia costruttiva, viene ascritto a realizzazione ante 1942. Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non risulta nell'elenco progetti digitalizzato alcun riferimento all'immobile.

Per l'edificio non si sono reperiti Decreti di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di immobile costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della predetta norma.

Presso il Comune di Genova, Settore Edilizia Privata, risulta protocollata una pratica riferita alla manutenzione del manto di copertura dell'edificio civ. 29 con DIA protocollata al n. 3875 del 11/08/1997.

Specificatamente per l'u.i. in oggetto è protocollata Concessione edilizia in sanatoria - Provv. n. 22723 rilasciata in data 16/10/1995 - a seguito di Domanda n. 30984 del 31/12/1986 (richiedente sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), volta a "mantenere le opere realizzate nell'immobile di via Teglia 69R consistenti nell'ampliamento del locale wc".

Alla concessione è allegata Relazione tecnica ed elaborato grafico, sulla cui base risulta essere stata redatta la planimetria catastale del 1987, tutt'ora vigente.

### ***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.

Lo stato attuale dell'u.i. per quanto è stato possibile accertare risulta sostanzialmente corrispondente alla distribuzione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale vigente, datata 17/07/1987.

In relazione agli impianti non a norma, si è ritenuto di non indicare un costo specifico, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

E' stato redatto APE che si allega alla Perizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 215,00

I MM afferenti l'interno 69R sono 33 su 1000.

Il Condominio non è servito da riscaldamento centralizzato, né da acqua calda sanitaria centralizzata.

Il costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria comunicato dall'Amministratore pro-tempore risulta per l'u.i. civ. 69R pari a circa € 215,00.

In data 10/05/2025 l'Amministratore pro-tempore dichiarava che "per gli esercizi 2023 e 2024 la proprietà ha regolarmente provveduto al pagamento delle quote di amministrazione".

L'Amministratore dichiarava che alla data del 10/05/2025 risultava "deliberata la richiesta di preventivi per tecnici che dovranno redigere apposito capitolato d'appalto per la necessità di eseguire urgenti lavori ai prospetti che causano fenomeni infiltrativi alle parti comuni e private". "Hanno altresì deliberato di richiedere preventivi per il portone condominiale".

Il Regolamento di Condominio viene allegato alla presente.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 107R, piano T  
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 107 R di via Teglia, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Rivarolo. Il locale, dotato di 3 separati accessi dalla strada pubblica (107R - 109R - 111R), si compone di due ampi ambienti principali passanti con divisioni interne, di tre ambienti secondari ed un servizio igienico; completano il lotto un ampio cortile esterno ed un locale di sgombero accessibile da quest'ultimo. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 67 di via Teglia. Via Teglia, su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, è la strada che corre in rettilineo tra Rivarolo e Bolzaneto, importante transito lungo il Polcevera ed antico tracciato della ottocentesca cosiddetta "Strada Reale". L'immobile in oggetto sorge nei pressi della chiesa di Sant'Anna, nucleo storico e religioso, già esistente nel XVII secolo e ricostruita negli anni trenta dell'Ottocento. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato: uno slargo laterale all'immobile consente una comoda sosta anche per eventuale carico e scarico e vi è la presenza di qualche stallo per il parcheggio libero. Nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-ovest e circa 3,00 Km dal casello autostradale di Bolzaneto. Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria (circa 2 Km distanza) sulla linea dei Giovi, percorsa esclusivamente da treni regionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 108, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1, Graffato Part. 260

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

Valore di stima del bene: € 73.630,40

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona di Rivarolo ed in particolare nella stessa via Teglia, risultano in vendita alcuni immobili a destinazione commerciale/laboratorio assimilabili per tipologia e stato conservativo a quello oggetto di pignoramento, il cui prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 330,00/mq ed € 580,00/mq; l'immobile ritenuto per caratteristiche e posizione maggiormente comparabile, - ubicato in posizione limitrofa, analoga tipologia costruttiva, ampia metratura, completamente da ristrutturare - è posto in vendita ad € 370,00/mq; un analogo immobile comparabile è immesso sul mercato ad € 700,00/mq, risultando, però, internamente in buono stato, in quanto completamente ristrutturato.

La quotazione OMI secondo semestre 2024 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona

catastale n. 26, Fascia/Zona Periferica/BEGATO%20TU.B.%20 (V.MARITANO-V.LINNEO-V.CECHOV), Cod. D28 - riporta per le seguenti Tipologie immobiliari, in stato conservativo "normale", le rispettive quotazioni:

- per magazzini valore di mercato compreso tra € 340,00/mq ed € 670,00/mq. (V. allegato);
- per negozi valore di mercato compreso tra € 520,00/mq ed € 1.000,00/mq. (V. allegato);
- per laboratori valore di mercato compreso tra € 510,00/mq ed € 810,00/mq. (V. allegato).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili commerciali compravenduti per gli anni 2022/23 nell'area circostante via Teglia nelle vicinanze della Chiesa di Sant'Anna, comprese tra € 300,00/mq ed € 400,00/mq.

Per il bene in oggetto, seppur dotato di ampi ambienti e comodo per l'accessibilità, nonché eventuale divisibilità, si sono tenuti in considerazione particolari fattori di deprezzamento, quali principalmente lo stato di degrado in cui versa l'u.i. con la conseguente necessità di importanti lavori di manutenzione interni, particolarmente impattanti per l'ampia dimensione del locale, nonché necessità di lavori esterni anche alle parti comuni dell'edificio. Inoltre, anche dal confronto con le altre u.i. in vendita in zona, si è rilevata una metratura del locale di più difficile appetibilità sul mercato, in quanto molto ampia per esercizi di zona, ma modesta per una destinazione di media distribuzione.

Per quanto esposto in Perizia si ritiene, quindi, che il valore di mercato dell'u.i. si attesti al di sotto delle quotazioni OMI vigenti per la categoria commerciale/negozi, avvicinandosi maggiormente a quello minimo della categoria magazzini, stimando congruo un costo pari a € 340,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Genova (GE) - via Teglia 107R, piano T	216,56 mq	340,00 €/mq	€ 73.630,40	100,00%	€ 73.630,40
				Valore di stima:	€ 73.630,40

Valore di stima: € 73.630,40

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia/urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	85,00	€

**Valore finale di stima: € 66.463,88**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 69R, piano T

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 69 R di via Teglia, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Rivarolo. Il locale si compone di un ambiente con pianta stretta ed allungata con un servizio igienico. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 29 di via Teglia. Via Teglia, su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, è la strada che corre in rettilineo tra Rivarolo e Bolzaneto, importante transito lungo il Polcevera ed antico tracciato della ottocentesca cosiddetta "Strada Reale". L'immobile in oggetto sorge nei pressi della chiesa di Sant'Anna, nucleo storico e religioso, già esistente nel XVII secolo e ricostruita negli anni trenta dell'Ottocento. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato; nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-ovest e circa 3,00 Km dal casello autostradale di Bolzaneto. Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria (circa 2 Km distanza) sulla linea dei Giovi, percorsa esclusivamente da treni regionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 152, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 12.800,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona di Rivarolo ed in particolare nella stessa via Teglia, risultano in vendita alcuni immobili a destinazione commerciale/laboratorio assimilabili per tipologia e stato conservativo a quello oggetto di pignoramento, il cui prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 330,00/mq ed € 580,00/mq; un immobile più specificatamente comparabile in quanto di dimensioni simili e limitrofo a quello in oggetto è immesso sul mercato ad € 360,00/mq, risultando internamente in stato ammalorato, ma meno degradato.

La quotazione OMI secondo semestre 2024 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 26, Fascia/Zona Periferica/BEGATO%20TU.B.%20 (V.MARITANO-V.LINNEO-V.CECHOV), Cod. D28 - riporta per le seguenti Tipologie immobiliari, in stato conservativo "normale", le rispettive quotazioni:

- per magazzini valore di mercato compreso tra € 340,00/mq ed € 670,00/mq. (V. allegato);

- per negozi valore di mercato compreso tra € 520,00/mq ed € 1.000,00/mq. (V. allegato);

- per laboratori valore di mercato compreso tra € 510,00/mq ed € 810,00/mq. (V. allegato).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili commerciali compravenduti per gli anni 2022/23 nell'area circostante via Teglia nelle vicinanze della Chiesa di Sant'Anna, comprese tra € 300,00/mq ed € 400,00/mq.

Per il bene in oggetto, seppur comodo per la visibilità su strada e l'accessibilità, si sono tenuti in considerazione particolari fattori di deprezzamento, quali principalmente lo stato di degrado in cui

versa con la conseguente necessità di importanti lavori di manutenzione interni, nonché esterni anche alle parti comuni dell'edificio.

Si ritiene, pertanto, che il valore di mercato dell'u.i. si attesti al di sotto delle quotazioni OMI vigenti, stimato, quindi, congruo pari a € 320,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Genova (GE) - via Teglia 69R, piano T	40,00 mq	320,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
				Valore di stima:	€ 12.800,00

Valore di stima: € 12.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.160,00**

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

Genova, li 26/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mantelli Roberta

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A-Atto-provenienza-107R e 69R
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B1-Visura storica - 107R (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B2-Visura storica - 69R (Aggiornamento al 07/05/2025)

- ✓ Planimetrie catastali - ALL C1-107R-PLN
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C2-69R-PLN
- ✓ Altri allegati - ALL D1-rilievo schematico civ. 107R (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL E-Visura CCIAA - 107R
- ✓ Altri allegati - ALL G1-OMI teglia-commerciale (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL G2-OMI teglia-produttivo (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL G3-OMI teglia-residenziale (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ Foto - ALL H1-Doc Fotografica 107R (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ Foto - ALL H2-Doc Fotografica 69R (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL I-Regolamento Condominio civ. 107R
- ✓ Altri allegati - ALL L1.1-APE VIA TEGLIA 107R - ricevuta (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L1.2-APE VIA TEGLIA 107R (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L2.1-APE VIA TEGLIA 69R - ricevuta (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L2.2-APE VIA TEGLIA 107R (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL D2.1-CONDONO CIV 107R
- ✓ Altri allegati - ALL D2.2-CONDONO CIV 107R
- ✓ Altri allegati - ALL D2.3-CONDONO CIV 107R
- ✓ Altri allegati - ALL D3.1-CONDONO CIV 69R
- ✓ Altri allegati - ALL D3.2-CONDONO CIV 69R
- ✓ Altri allegati - ALL D3.3-CONDONO CIV 69R
- ✓ Altri allegati - ALL F-Perizia Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 107R, piano T  
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 107 R di via Teglia, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Rivarolo. Il locale, dotato di 3 separati accessi dalla strada pubblica (107R - 109R - 111R), si compone di due ampi ambienti principali passanti con divisioni interne, di tre ambienti secondari ed un servizio igienico; completano il lotto un ampio cortile esterno ed un locale di sgombero accessibile da quest'ultimo. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 67 di via Teglia. Via Teglia, su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, è la strada che corre in rettilineo tra Rivarolo e Bolzaneto, importante transito lungo il Polcevera ed antico tracciato della ottocentesca cosiddetta "Strada Reale". L'immobile in oggetto sorge nei pressi della chiesa di Sant'Anna, nucleo storico e religioso, già esistente nel XVII secolo e ricostruita negli anni trenta dell'Ottocento. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato: uno slargo laterale all'immobile consente una comoda sosta anche per eventuale carico e scarico e vi è la presenza di qualche stallo per il parcheggio libero. Nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-ovest e circa 3,00 Km dal casello autostradale di Bolzaneto. Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria (circa 2 Km distanza) sulla linea dei Giovi, percorsa esclusivamente da treni regionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 108, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1, Graffato Part. 260

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-US - ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

**Prezzo base d'asta: € 66.463,88**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Teglia 69R, piano T  
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 69 R di via Teglia, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Rivarolo. Il locale si compone di un ambiente con pianta stretta ed allungata con un servizio igienico. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 29 di via Teglia. Via Teglia, su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, è la strada che corre in rettilineo tra Rivarolo e Bolzaneto, importante transito lungo il

Polcevera ed antico tracciato della ottocentesca cosiddetta "Strada Reale". L'immobile in oggetto sorge nei pressi della chiesa di Sant'Anna, nucleo storico e religioso, già esistente nel XVII secolo e ricostruita negli anni trenta dell'Ottocento. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato; nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-ovest e circa 3,00 Km dal casello autostradale di Bolzaneto. Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria (circa 2 Km distanza) sulla linea dei Giovi, percorsa esclusivamente da treni regionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 152, Sub. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-US - ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

**Prezzo base d'asta: € 12.160,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 562/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.463,88**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Teglia 107R, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 108, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1, Graffato Part. 260	<b>Superficie</b>	216,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava utilizzato dalla ditta di serramentistica in capo a **** Omissis ****, quale sede legale e operativa della sua attività (in allegato Visura Camerale). Nel complesso l'immobile si presenta in stato molto ammalorato sia dal tipo di utilizzo, sia dall'assenza di consueta manutenzione ordinaria, sia in special modo da un importante stato infiltrativo pregresso ed in corso. I soffitti e le pareti (muri portanti) del locale presentano stato di degrado avanzato; l'impianto elettrico, in canalina esterna, necessita conseguentemente di attenta revisione in ragione dello stato infiltrativo in essere. Non è presente impianto di riscaldamento. Il cortile posto sul retro del fabbricato, utilizzato come deposito di materiale, presenta pavimentazione in battuto di cemento parzialmente sconnessa ed i prospetti degli immobili, che ne costituiscono la definizione perimetrale, versano, in generale, in pessimo stato di conservazione con estesi distacchi di intonaco. Il locale di sgombero accessibile dal cortile è in stato di avanzato degrado e presenta criticità connesse a potenziali crolli in relazione al solaio ligneo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 107 R di via Teglia, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Rivarolo. Il locale, dotato di 3 separati accessi dalla strada pubblica (107R - 109R - 111R), si compone di due ampi ambienti principali passanti con divisioni interne, di tre ambienti secondari ed un servizio igienico; completano il lotto un ampio cortile esterno ed un locale di sgombero accessibile da quest'ultimo. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 67 di via Teglia. Via Teglia, su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, è la strada che corre in rettilineo tra Rivarolo e Bolzaneto, importante transito lungo il Polcevera ed antico tracciato della ottocentesca cosiddetta "Strada Reale". L'immobile in oggetto sorge nei pressi della chiesa di Sant'Anna, nucleo storico e religioso, già esistente nel XVII secolo e ricostruita negli anni trenta dell'Ottocento. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato: uno slargo laterale all'immobile consente una comoda sosta anche per eventuale carico e scarico e vi è la presenza di qualche stallo per il parcheggio libero. Nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-ovest e circa 3,00 Km dal casello autostradale di Bolzaneto. Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria (circa 2 Km distanza) sulla linea dei Giovi, percorsa esclusivamente da treni regionali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta sede legale e operativa della **** Omissis **** di cui riveste la carica di titolare firmatario il sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** durante il sopralluogo dichiarava che il locale è utilizzato dalla ditta senza contratto, a titolo gratuito, in quanto **** Omissis **** dell'Esecutato, il quale non riveste ruoli nella ditta stessa (Visura camerale in allegato).		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.160,00**

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
---------------------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Teglia 69R, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 152, Sub. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava in stato di abbandono da molto tempo, completamente ingombro da arredi e suppellettili consone anche ad un utilizzo di tipo abitativo. Nel complesso l'immobile si presenta in stato pessimo, estremamente degradato, necessitando di un intervento di manutenzione completo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 69 R di via Teglia, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Valpolcevera, vecchia circoscrizione Rivarolo. Il locale si compone di un ambiente con pianta stretta ed allungata con un servizio igienico. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 29 di via Teglia. Via Teglia, su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, è la strada che corre in rettilineo tra Rivarolo e Bolzaneto, importante transito lungo il Polcevera ed antico tracciato della ottocentesca cosiddetta "Strada Reale". L'immobile in oggetto sorge nei pressi della chiesa di Sant'Anna, nucleo storico e religioso, già esistente nel XVII secolo e ricostruita negli anni trenta dell'Ottocento. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato; nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-ovest e circa 3,00 Km dal casello autostradale di Bolzaneto. Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria (circa 2 Km distanza) sulla linea dei Giovi, percorsa esclusivamente da treni regionali.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TEGLIA 107R, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 03/03/2008  
Reg. gen. 6897 - Reg. part. 1494  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: notaio Mario Bonini  
N° repertorio: 823  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - CF: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 20/02/2009  
Reg. gen. 6074 - Reg. part. 906  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: notaio Mario Bonini  
N° repertorio: 1396
- **Ipoteca Ilgale** derivante da iscrizione a Ruolo  
Iscritto a Genova il 07/08/2015  
Reg. gen. 21373 - Reg. part. 3262  
Importo: € 101.348,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.674,47
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Iscrizione a Ruolo  
Iscritto a Genova il 25/09/2024  
Reg. gen. 31899 - Reg. part. 4484  
Importo: € 248.874,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 124.437,43

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 20/01/2025  
Reg. gen. 1736 - Reg. part. 1446

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TEGLIA 69R, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 03/03/2008  
Reg. gen. 6897 - Reg. part. 1494  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: notaio Mario Bonini  
N° repertorio: 823  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - CF: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 20/02/2009  
Reg. gen. 6074 - Reg. part. 906  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: notaio Mario Bonini  
N° repertorio: 1396
- **Ipoteca Ilgale** derivante da iscrizione a Ruolo  
Iscritto a Genova il 07/08/2015  
Reg. gen. 21373 - Reg. part. 3262  
Importo: € 101.348,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.674,47
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Iscrizione a Ruolo  
Iscritto a Genova il 25/09/2024  
Reg. gen. 31899 - Reg. part. 4484  
Importo: € 248.874,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 124.437,43

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 20/01/2025

Reg. gen. 1736 - Reg. part. 1446

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura