
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	8
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	9
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano, piano sottostrada	9
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via fereggiano 41, piano S1.....	9
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	17



Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	29



Precisazioni.....	29
Patti.....	29
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 5.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	35
Patti.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Lotto 6.....	38
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	40



Precisazioni.....	41
Patti.....	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica	43
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Lotto 7.....	44
Completezza documentazione ex art. 567	44
Titolarità.....	44
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali	46
Precisazioni.....	46
Patti.....	46
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni	47
Servitù, censo, livello, usi civici	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica	49
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali	49
Stima / Formazione lotti.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Lotto 3	53
Lotto 4	55
Lotto 5	57
Lotto 6	58



Lotto 7	60
Riepilogo bando d'asta	64
Lotto 1	64
Lotto 2	64
Lotto 3	64
Lotto 4	65
Lotto 5	65
Lotto 6	65
Lotto 7	66
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2025 del R.G.E.	67
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 33.396,00	67
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.664,00	67
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 38.562,00	68
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 18.722,00	68
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 20.958,00	69
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 12.144,00	69
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 12.144,00	70
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	71
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	71
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	71
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	72
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	72
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra.....	73
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano, piano sottostrada	73
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via fereggiano 41, piano S1.....	74



INCARICO

In data 12/05/2025, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Via Corsica 19A - 16128 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, 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** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano, piano sottostrada
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via fereggiano 41, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Locale ad uso magazzino, con unico ingresso, situato al piano terra dell'immobile distinto con il civico 1 di passo della zebra, (vedi allegato 1), con annesso sul lato sud piccolo cortile, il tutto avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, si è tenuto il 5 giugno 2025 alle ore 10:00 con l'incaricato di SO.VE.MO srl.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA



Locale ad uso magazzino, con doppio ingresso situato al piano terra dell'immobile distinto con il civico 1 di passo della zebra, (vedi allegato 2), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, si è tenuto il 5 giugno 2025 alle ore 10:00 con l'incaricato di SO.VE.MO srl.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Locale ad uso magazzino, con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 3), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, si è tenuto il 5 giugno 2025 alle ore 10:00 con l'incaricato di SO.VE.MO srl.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Locale ad uso magazzino, con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 4), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, si è tenuto il 5 giugno 2025 alle ore 10:00 con l'incaricato di SO.VE.MO srl.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Locale ad uso magazzino, con due ampi varchi di ingresso situato in immobile ad un solo piano posto perpendicolarmente ed in tangenza agli edifici di via Fereggiano 39 e 41 e Passo della Zebra 1, (vedi allegato 5), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, si è tenuto il 5 giugno 2025 alle ore 10:00 con l'incaricato di SO.VE.MO srl.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, PIANO SOTTOSTRADA

Locale ad uso magazzino, PRIVO DI NUMERO CIVICO avente accesso pedonale tramite distacco privato posto tra passo della zebra e il civico 45 di via Fereggiano, posto sottostrada, con varco di ingresso di altezza pari a circa 160 cm (vedi allegato 6).
Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, si è tenuto il 5 giugno 2025 alle ore 10:00 con l'incaricato di SO.VE.MO srl.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 41, PIANO S1

Locale cantina, avente accesso dal vano scala condominiale con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 7).
Tale locale è stato alluvionato con i tragici eventi del 2011 (ci troviamo infatti nella via colpita dall'esondazione



dell'omonimo rio) ed è rimasto circa nella stessa situazione, in stato di abbandono, anche con i serramenti divelti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, si è tenuto il 5 giugno 2025 alle ore 10:00 con l'incaricato di SO.VE.MO srl.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra

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 la certificazione notarile a firma della dott.ssa **** Omissis **** notaio in Besana in Brianza e datata 8 aprile 2025

Il certificato ipotecario speciale è stato estratto in data 5 settembre 2025 (allegato 28).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con passaggio condominiale, ad est con unità immobiliari poste sotto passo della zebra, a sud terrapieno, ad est altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	54,00 mq	62,40 mq	1	62,40 mq	3,20 m	terra
Cortile	18,00 mq	18,00 mq	0,2	3,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è situato in un quartiere popolare, nella bassa val bisagno, in una zona residenziale ma anche densa di attività di piccolo commercio, servizi alla persona e pubblici esercizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 25, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 54 mq Rendita € 209,17 Piano T Graffato Part31Sub6 e Part719
Dal 09/11/2015 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 25, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 54 mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 209,17 Piano T Graffato Part31Sub6 e Part719

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	25	2	1	C2	4	54 mq	66 mq	209,17 €	T	Part31Sub6 e Part719

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	18										

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria depositata in catasto nel 1972.

Il bene pignorato, oltre al Foglio 42 particella 25 sub 2, è contraddistinto anche dalla particella 31 sub 6 e dalla particella 719.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata e l'archivio storico del Comune di Genova.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO



Il magazzino pignorato con pavimento in battuto di cemento versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagiata il sopralluogo. Non ha contatore elettrico e si alimenta dal locale accanto, di proprietà sempre dell'esecutato.

PARTI COMUNI

Al bene pignorato si accede tramite cortile comune ai vari locali che prospettano su di esso (vedi allegati 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è di tipo murario con solai misti.

L'altezza interna utile è pari a 3,2 metri.

Le pareti interne sono al rustico e quelle esterne intonacate e tinteggiate in giallo.

Gli infissi sono in ferro e vetro.

E' presente impianto elettrico e di illuminazione basico e con cavi esterni e collegato al contatore elettrico presente nel locale adiacente e di proprietà dell'esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali della ditta di impianti elettrici dell'esecutato, oltre che di materiale vario di sgombero,

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 15/06/2007	**** Omissis ****	--			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Castellana	15/06/2007	10769	3142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/07/2007	30321	16097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

vedi allegato 20

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 11/07/2007
 Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
 Importo: € 304.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 152.000,00
 Rogante: Giuseppe Castellana
 Data: 15/06/2007
 N° repertorio: 10770
 N° raccolta: XXXX

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Genova il 08/04/2025



Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

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 risulta agibile.

Il progetto dell'edificio in cui il bene pignorato si colloca risale a fine '800 / primi '900. Esiste decreto di agibilità 3171 del 1955.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'APE non è presente in quanto trattasi di magazzino inoltre privo di impianto di riscaldamento e/o di raffreddamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra

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 la certificazione notarile a firma della dott.ssa **** Omissis **** notaio in Besana in Brianza e datata 8 aprile 2025

Il certificato ipotecario speciale è stato estratto in data 5 settembre 2025 (allegato 29).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con passaggio condominiale, ad est con unità immobiliare di proprietà dell'esecutato e oggetto anch'essa di pignoramento, a sud e ad est con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	38,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,40 m	terra
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	44,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è situato in un quartiere popolare, nella bassa val bisagno, in una zona residenziale ma anche densa di attività di piccolo commercio, servizi alla persona e pubblici esercizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 26, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 38 mq Rendita € 235,50 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 26, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 38 mq Superficie catastale 44 mq Rendita € 235,50 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	26	1	1	C2	7	38 mq	44 mq	235,5 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	14									15,16,336	



Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria depositata in catasto nel 1972, a meno del servizio igienico.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata e l'archivio storico del Comune di Genova.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino pignorato con pavimento in gres versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagevole il sopralluogo. Ha contatore elettrico e alimenta il locale accanto, di proprietà sempre dell'esecutato.

PARTI COMUNI

Al bene pignorato si accede tramite cortile comune ai vari locali che prospettano su di esso (vedi allegati 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



La struttura portante è di tipo murario con solai misti.

L'altezza interna utile è pari a 3,4 metri.

Le pareti interne sono al rustico e quelle esterne intonacate e tinteggiate in giallo.

I due accessi hanno infissi sono in ferro e vetro.

E' presente impianto elettrico e di illuminazione basico e con cavi esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali della ditta di impianti elettrici dell'esecutato, oltre che di materiale vario di sgombero,

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2005 al 15/06/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Castellana	15/06/2007	10769	3142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/07/2007	30321	16097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



vedi allegato 20

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/07/2007
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Giuseppe Castellana
Data: 15/06/2007
N° repertorio: XXXXX
N° raccolta: XXXX

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

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 risulta agibile.



Il progetto dell'edificio in cui il bene pignorato si colloca risale a fine '800 / primi '900.
Non risultano pratiche edilizie relative alla posa di wc e lavello, ma sono entrambi di facile rimozione.
Esiste decreto di agibilità 3171 del 1955.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'APE non è presente in quanto trattasi di magazzino inoltre privo di impianto di riscaldamento e/o di raffreddamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra

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 la certificazione notarile a firma della dott.ssa **** Omissis **** notaio in Besana in Brianza e datata 8 aprile 2025

Il certificato ipotecario speciale è stato estratto in data 5 settembre 2025 (allegato 30).

Si evidenzia una nota successiva al pignoramento: ISCRIZIONE del 23/07/2025 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio XXX/2024 del 01/08/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con caseggiato distinto con il civico 41 di Via Fereggiano, ad est con passaggio condominiale, a sud con passaggio condominiale, ad ovest con altra unità di proprietà dell'esecutato e oggetto anch'essa di pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	63,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è situato in un quartiere popolare, nella bassa val bisagno, in una zona residenziale ma anche densa di attività di piccolo commercio, servizi alla persona e pubblici esercizi.
Come altezza viene indicata la media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 22, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 63 mq Rendita € 286,32 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 22, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 63 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 286,32 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	22	2	1	C2	5	63 mq	77 mq	286,32 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	20										

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria depositata in catasto nel 1939, a meno di un varco che collega il bene pignorato ad altro bene sempre di proprietà dell'esecutato e anch'esso pignorato.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata e l'archivio storico del Comune di Genova.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino pignorato con pavimento in battuto di cemento versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagiata il sopralluogo. Non ha contatore elettrico ed alimentato da quello del locale accanto, di proprietà sempre dell'esecutato.

PARTI COMUNI

Al bene pignorato si accede tramite cortile comune ai vari locali che prospettano su di esso (vedi allegati 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cls armato.

Sono presenti due grandi lucernari sulla copertura a spiovente.

L'altezza interna varia dai 3,00 ai 4,10 metri.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in bianco e quelle esterne intonacate e tinteggiate in rosa.

L'accesso ha un grande serramento in ferro e vetro.

E' presente impianto elettrico e di illuminazione basico e con cavi esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali della ditta di impianti elettrici dell'esecutato, oltre che di materiale vario di sgombero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 08/09/2012	**** Omissis ****	--			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/09/2012 al 12/12/2017	**** Omissis ****	atto di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	08/09/2012				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Genova	26/08/2013			4232	9990
Dal 12/12/2017	**** Omissis ****			atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Porcile	12/12/2017	1013	615
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/12/2017	40669	29591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

vedi allegato 19



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 23/07/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 43.250,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.961,53

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

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 risulta agibile.

Il progetto dell'edificio in cui il bene pignorato si colloca risale a fine '800 / primi '900. E' presente un varco che collega il bene pignorato con il magazzino confinante, anch'esso pignorato e di proprietà dell'esecutato, facilmente richiudibile.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'APE non è presente in quanto trattasi di magazzino e inoltre privo di impianto di riscaldamento e/o di raffreddamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra

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 la certificazione notarile a firma della dott.ssa **** Omissis **** notaio in Besana in Brianza e datata 8 aprile 2025

Il certificato ipotecario speciale è stato estratto in data 5 settembre 2025 (allegato 31).

Si evidenzia una nota successiva al pignoramento : ISCRIZIONE del 23/07/2025 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio XXXX/2024 del 01/08/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con caseggiato distinto con il civico 41 di Via Fereggiano, ad est con altra unità di proprietà dell'esecutato e oggetto anch'essa di pignoramento, a sud e ad ovest con passaggio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	29,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è situato in un quartiere popolare, nella bassa val bisagno, in una zona residenziale ma anche densa di attività di piccolo commercio, servizi alla persona e pubblici esercizi.
Come altezza viene indicata la media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 22, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 29 mq Rendita € 118,32 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 22, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 29 mq Superficie catastale 37 mq



		Rendita € 118,32 Piano T
--	--	-----------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	22	1	1	C3	5	29 mq	37 mq	118,32 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	20										

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria depositata in catasto nel 1939, a meno di un varco che collega il bene pignorato ad altro bene sempre di proprietà dell'esecutato e anch'esso pignorato classificato però come C2.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata e l'archivio storico del Comune di Genova.

PATTI



Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino pignorato con pavimento rivestito con piastrelle in ceramica versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagevole il sopralluogo. Ha contatore elettrico ed alimenta anche il locale accanto, di proprietà sempre dell'esecutato.

PARTI COMUNI

Al bene pignorato si accede tramite cortile comune ai vari locali che prospettano su di esso (vedi allegati 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cls armato.

Sono presenti due grandi lucernari sulla copertura a spiovente.

L'altezza interna varia dai 3,00 ai 4,10 metri.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in bianco e quelle esterne intonacate e tinteggiate in rosa.

L'accesso ha un grande serramento in ferro e sopra ad esso una luce in vetro con anteposte grate.

E' presente impianto elettrico e di illuminazione basico e con cavi esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali della ditta di impianti elettrici dell'esecutato, oltre che di materiale vario di sgombero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 08/09/2012	**** Omissis ****	--			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 08/09/2012 al 12/12/2017	**** Omissis ****	atto di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			08/09/2012	Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Genova	26/08/2013	4232
				9990
Dal 12/12/2017	**** Omissis ****	atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Giovanni Porcile	12/12/2017	Raccolta N°
				1013
				615
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Genova	15/12/2017	40669
				29591
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

vedi allegato 19

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 23/07/2025
Reg. gen. XXXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 43.250,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.961,53

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

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 risulta agibile.

Il progetto dell'edificio in cui il bene pignorato si colloca risale a fine '800 / primi '900. E' presente un varco che collega il bene pignorato con il magazzino confinante, anch'esso pignorato e di proprietà dell'esecutato, facilmente richiudibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



L'APE non è presente in quanto trattasi di magazzino e inoltre privo di impianto di riscaldamento e/o di raffreddamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra

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 la certificazione notarile a firma della dott.ssa **** Omissis **** notaio in Besana in Brianza e datata 8 aprile 2025

Il certificato ipotecario speciale è stato estratto in data 5 settembre 2025 (allegato 32).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con passaggio condominiale, ad est con caseggiato in passo della zebra 1, a sud con terrapieno e ad ovest con caseggiato distinto con il civico 41 di Via Fereggiano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	33,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è situato in un quartiere popolare, nella bassa val bisagno, in una zona residenziale ma anche densa di attività di piccolo commercio, servizi alla persona e pubblici esercizi.
In oggi risulta suddiviso in due parti, ognuno con il proprio accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 149,98 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 33 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 149,98 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	19		1	C2	5	33 mq	43 mq	149,98 €	T	

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	
50	335										

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata in catasto nel 1953 in quanto in oggi è suddiviso in due parti, ciascuno con il proprio accesso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata e l'archivio storico del Comune di Genova.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino pignorato, diviso in due parti di cui la porzione più grande con pavimento rivestito con piastrelle tipo cementine e l'altro in cemento, versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa,



che hanno reso disagiata il sopralluogo. Non è alimentata elettricamente.

PARTI COMUNI

Al bene pignorato si accede tramite cortile comune ai vari locali che prospettano su di esso (vedi allegati 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cls armato e la copertura è costituita da una soletta ad unica pendenza, a spiovere verso un canale di gronda divelto.

L'altezza interna è pari a circa 3 metri.

Le pareti interne sono al rustico e quelle esterne intonacate in cemento stollato.

I due accessi hanno serrande scorrevoli metalliche, di difficile apertura e sono presenti tre finestre senza serramento e con grate metalliche.

Non è presente impianto elettrico e di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali vari di sgombero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2005 al 15/06/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Castellana	15/06/2007	10769	3142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/07/2007	30321	16097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

vedi allegato 20

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 11/07/2007
 Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
 Importo: € 304.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 152.000,00
 Rogante: Giuseppe Castellana
 Data: 15/06/2007
 N° repertorio: 10770
 N° raccolta: 3142

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Genova il 08/04/2025
 Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

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 risulta agibile.

Il progetto dell'edificio in cui il bene pignorato si colloca risale a fine '800 / primi '900. Attualmente il bene pignorato è suddiviso in due parti, ognuno con il suo accesso, ma la tramezza divisoria è di facile rimozione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'APE non è presente in quanto trattasi di magazzino e inoltre privo di impianto di riscaldamento e/o di raffreddamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano, piano sottostrada



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 la certificazione notarile a firma della dott.ssa **** Omissis **** notaio in Besana in Brianza e datata 8 aprile 2025

Il certificato ipotecario speciale è stato estratto in data 5 settembre 2025 (allegato 33).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con muri perimetrali su via Fereggiano, ad est distacco privato di accesso, a sud con altra proprietà e ad ovest con unità di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	63,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,20 m	sottostrada
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene pignorato è situato in un quartiere popolare, nella bassa val bisagno, in una zona residenziale ma anche densa di attività di piccolo commercio, servizi alla persona e pubblici esercizi.

L'accesso ha altezza di circa 160 cm e presenta tre gradini a scendere.

L'altezza indicata è quella media, in quanto il bene è situato sottorampa e quindi l'altezza è variabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 31, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 63 mq Rendita € 244,03 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 31, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 63 mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 244,03 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	31	1	1	C2	4	63 mq	88 mq	244,03 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	18										

Corrispondenza catastale



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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria depositata in catasto nel 1953 ma non sono rappresentate le altezze diverse , in quanto essendo sottorampa l'altezza non è costante e non sono rappresentati i gradini che sono all'ingresso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata e l'archivio storico del Comune di Genova.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino pignorato, è un locale posto sotto una rampa carrabile, ha accesso molto disagiata in quanto basso e con gradini posti in adiacenza all'ingresso stesso.

Ha una bucatina chiusa da anta in ferro e con inferriata, la porta di accesso in ferro e a due ante è di difficile apertura.

Non è alimentato elettricamente.

PARTI COMUNI

Al bene pignorato si accede tramite cortile comune ai vari locali che prospettano su di esso (vedi allegati 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cls armato e la copertura da rampa carrabile in pendenza e asfaltata.

L'altezza interna è variabile.

Le pareti interne sono al rustico e quelle esterne con intonaco molto deteriorato.



L'accesso ha due ante in ferro molto deteriorate, di difficile apertura ed è presente una finestra senza serramento in ferro e con grate metalliche.

Non è presente impianto elettrico e di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, il 5 giugno, il locale era vuoto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2005 al 15/06/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Castellana	15/06/2007	10769	3142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/07/2007	30321	16097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

vedi allegato 20



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/07/2007
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Giuseppe Castellana
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 10770
N° raccolta: 3142

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

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 risulta agibile.

Non sono stati trovati progetti relativi il bene pignorato anche perchè trattasi di un sottostrada.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'APE non è presente in quanto trattasi di magazzino e inoltre privo di impianto di riscaldamento e/o di raffreddamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via fereggiano 41, piano S1

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 la certificazione notarile a firma della dott.ssa **** Omissis **** notaio in Besana in Brianza e datata 8 aprile 2025

Il certificato ipotecario speciale è stato estratto in data 5 settembre 2025 (allegato 34).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con intercapedine e terrapieno, ad est con altra proprietà, a sud con terrapieno, ad ovest con vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	43,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è situato in un quartiere popolare, nella bassa val bisagno, in una zona residenziale ma anche densa di attività di piccolo commercio, servizi alla persona e pubblici esercizi.
E' in stato di abbandono.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 10, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Rendita € 122,14 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 10, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 66 mq



		Rendita € 122,14 Piano S1
--	--	------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	10	22	1	C2	2	43 mq	66 mq	122,14 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	1									2,3,325	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria depositata in catasto nel 1972.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata e l'archivio storico del Comune di Genova.

PATTI

Non risultano patti in essere.



STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si trova in pessimo stato di conservazione, a seguito degli eventi alluvionali del 2011, con l'esondazione del rio Fereggiano, che ha anche divelto i serramenti, per cui, allo stato attuale non è utilizzabile se non a seguito di revisione degli intonaci, realizzazione di impianti elettrico e di illuminazione e posa di serramenti.

PARTI COMUNI

Al bene pignorato si accede da vano scale condominiale, tramite un cancello in ferro che porta al piano cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è mista.

L'edificio in cui il bene si colloca è in buono stato di manutenzione, con facciata decorata bicolore e con tetto a falde e parzialmente piano.

L'altezza interna è pari a 2,25 metri.

I serramenti sono stati sfondati dalla forza dell'acqua.

Le pareti interne sono intonacate con intonaco deteriorato.

Non è presente impianto elettrico e di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene pignorato è libero in quanto, allo stato dell'arte, inutilizzabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 15/06/2007	**** Omissis ****	--			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Castellana	15/06/2007	10769	3142
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/07/2007	30321	16097
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

vedi allegato 20

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 11/07/2007
 Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXXX
 Importo: € 304.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 152.000,00
 Rogante: Giuseppe Castellana
 Data: 15/06/2007
 N° repertorio: 10770
 N° raccolta: 3142

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 08/04/2025

Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni).

Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

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 risulta agibile.

Il progetto dell'edificio in cui il bene pignorato si colloca risale a fine '800 / primi '900.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'APE non è presente in quanto trattasi di cantina e inoltre privo di impianto di riscaldamento e/o di raffreddamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con unico ingresso, situato al piano terra dell'immobile distinto con il civico 1 di passo della zebra, (vedi allegato 1), con annesso sul lato sud piccolo cortile, il tutto avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 25, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2, Graffato Part31Sub6 e Part719 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 18
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.300,00
E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.
Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.
La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.
Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.
Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.
Superficie: mq 66,00, valore unitario 550,00 €/mq.
 $\text{mq } 66,00 \times \text{€/mq } 550 = \text{€ } 36.300,00$ (euro trentaseimilatrecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.
A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:
 $\text{€ } 36.300,00 - 8\% = \text{€ } 33.396,00$ (euro trentatremilatrecentonovantasei/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra	66,00 mq	550,00 €/mq	€ 36.300,00	100,00%	€ 36.300,00
				Valore di stima:	€ 36.300,00

Valore di stima: € 36.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vizi occulti	3,00	%

Valore finale di stima: € 33.396,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 66,00, valore unitario 550,00 €/mq.

$\text{mq } 66,00 \times \text{€/mq } 550 = \text{€ } 36.300,00$ (euro trentaseimilatrecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 36.300,00 - 8\% = \text{€ } 33.396,00$ (euro trentatremilatrecentonovantasei/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con doppio ingresso situato al piano terra dell'immobile distinto con il civico 1 di passo della zebra, (vedi allegato 2), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 14, Graffato 15,16,336 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 26, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 24.200,00

E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 44,00, valore unitario 550,00 €/mq.

mq 44,00 x €/mq 550 = € 24.200,00 (euro ventiquattromiladuecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

€ 24.200,00 - 8% = € 22.264,00 (euro ventiduemiladuecentosessantaquattro/00)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 600,00 € per ripristinare lo stato dei luoghi (rimozione wc e lavello e trasporto alla discarica):

€ 22.264,00 - € 600,00 = € 21.664,00 (euro ventunomilaseicentosessantaquattro/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra	44,00 mq	550,00 €/mq	€ 24.200,00	100,00%	€ 24.200,00
				Valore di stima:	€ 24.200,00

Valore di stima: € 24.200,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vizi occulti	3,00	%
Ripristino stato dei luoghi	600,00	€

Valore finale di stima: € 21.664,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 44,00, valore unitario 550,00 €/mq.

$\text{mq } 44,00 \times \text{€/mq } 550 = \text{€ } 24.200,00$ (euro ventiquattromiladuecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 24.200,00 - 8\% = \text{€ } 22.264,00$ (euro ventiduemiladuecentosessantaquattro/00)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 600,00 € per ripristinare lo stato dei luoghi (rimozione wc e lavello e trasporto alla discarica):

$\text{€ } 22.264,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 21.664,00$ (euro ventunomilaseicentosessantaquattro/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 3), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 20 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 22, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 42.350,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra



350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 77,00, valore unitario 550,00 €/mq.

$\text{mq } 77,00 \times \text{€}/\text{mq } 550 = \text{€ } 42.350,00$ (euro quarantaduemilatrecentocinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 42.350,00 - 8\% = \text{€ } 38.962,00$ (euro trentottomilanovecentosessantadue/00)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 400,00 € per ripristinare lo stato dei luoghi (tamponamento varco porta):

$\text{€ } 38.962,00 - \text{€ } 400,00 = \text{€ } 38.562,00$ (euro trentottomilacinquecentosessantadue/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra	77,00 mq	550,00 €/mq	€ 42.350,00	100,00%	€ 42.350,00
				Valore di stima:	€ 42.350,00

Valore di stima: € 42.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vizi occulti	3,00	%
Ripristino stato dei luoghi	400,00	€

Valore finale di stima: € 38.562,00



E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 77,00, valore unitario 550,00 €/mq.

$\text{mq } 77,00 \times \text{€}/\text{mq } 550 = \text{€ } 42.350,00$ (euro quarantaduemilatrecentocinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 42.350,00 - 8\% = \text{€ } 38.962,00$ (euro trentottomilanovecentosessantadue/00)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 400,00 € per ripristinare lo stato dei luoghi (tamponamento varco porta):

$\text{€ } 38.962,00 - \text{€ } 400,00 = \text{€ } 38.562,00$ (euro trentottomilacinquecentosessantadue/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 4), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 20 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 22, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 20.350,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.



Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 37,00, valore unitario 550,00 €/mq.

$\text{mq } 37,00 \times \text{€}/\text{mq } 550 = \text{€ } 20.350,00$ (euro ventimilatrecentocinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 20.350,00 - 8\% = \text{€ } 18.722,00$ (euro diciottomilasettecentoventidue/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra	37,00 mq	550,00 €/mq	€ 20.350,00	100,00%	€ 20.350,00
				Valore di stima:	€ 20.350,00

Valore di stima: € 20.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vizi occulti	3,00	%

Valore finale di stima: € 18.722,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 37,00, valore unitario 550,00 €/mq.



mq 37,00 x €/mq 550 = € 20.350,00 (euro ventimilatrecentocinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

€ 20.350,00 - 8% = € 18.722,00 (euro diciottomilasettecentoventidue/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con due ampi varchi di ingresso situato in immobile ad un solo piano posto perpendicolarmente ed in tangenza agli edifici di via Fereggiano 39 e 41 e Passo della Zebra 1, (vedi allegato 5), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 335 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 19, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.650,00
E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.
Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.
La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.
Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 43,00, valore unitario 550,00 €/mq.

mq 43,00 x €/mq 550 = € 23.650,00 (euro ventitremilaseicentocinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

€ 23.650,00 - 8% = € 21.758,00 (euro ventunomilasettecentocinquantotto/00)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 600,00 € per ripristinare lo stato dei luoghi (demolizione tramezza e trasporto alla discarica):

€ 21.758,00 - € 800,00 = € 20.958,00 (euro ventimilanovecentocinquantotto/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Genova (GE) - via	43,00 mq	550,00 €/mq	€ 23.650,00	100,00%	€ 23.650,00



fereggiano 81 rosso, piano terra					
Valore di stima:					€ 23.650,00

Valore di stima: € 23.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vizi occulti	3,00	%
Ripristino stato dei luoghi	800,00	€

Valore finale di stima: € 20.958,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 550,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 43,00, valore unitario 550,00 €/mq.

$\text{mq } 43,00 \times \text{€/mq } 550 = \text{€ } 23.650,00$ (euro ventitremilaseicentocinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 23.650,00 - 8\% = \text{€ } 21.758,00$ (euro ventunomilasettecentocinquanta/00)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 600,00 € per ripristinare lo stato dei luoghi (demolizione tramezza e trasporto alla discarica):

$\text{€ } 21.758,00 - \text{€ } 800,00 = \text{€ } 20.958,00$ (euro ventimilanovecentocinquanta/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

LOTTO 6



- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano, piano sottostrada
Locale ad uso magazzino, PRIVO DI NUMERO CIVICO avente accesso pedonale tramite distacco privato posto tra passo della zebra e il civico 45 di via Fereggiano, posto sottostrada, con varco di ingresso di altezza pari a circa 160 cm (vedi allegato 6). Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8. Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 18 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 31, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.200,00

Non è stato possibile trovare beni con le medesime caratteristiche e quindi comparabili, per cui non è stato possibile adottare il metodo sintetico - comparativo.

I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è e soprattutto magazzini di altezze normali e con accessi utili.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 150,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che presenta accesso molto basso e disagiata ed è difficile immaginarne un uso, inoltre dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 88,00, valore unitario 150,00 €/mq.

mq 88,00 x €/mq 150 = € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

€ 13.200,00 - 8% = € 12.144,00 (euro dodicimilacentotrentaquattro/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Genova (GE) - via fereggiano, piano sottostrada	88,00 mq	150,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
Valore di stima:					€ 13.200,00

Valore di stima: € 13.200,00

Deprezzamenti

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



Vizi occulti	3,00	%
--------------	------	---

Valore finale di stima: € 12.144,00

Non è stato possibile trovare beni con le medesime caratteristiche e quindi comparabili, per cui non è stato possibile adottare il metodo sintetico – comparativo.

I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è e soprattutto magazzini di altezze normali e con accessi utili.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 150,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che presenta accesso molto basso e disagiata ed è difficile immaginarne un uso, inoltre dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 88,00, valore unitario 150,00 €/mq.

$\text{mq } 88,00 \times \text{€}/\text{mq } 150 = \text{€ } 13.200,00$ (euro tredicimiladuecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 13.200,00 - 8\% = \text{€ } 12.144,00$ (euro dodicimilacentoquarantaquattro/00) prezzo base per la vendita all'asta del magazzino sito in Genova, Via Fereggiano 81 rosso.

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via fereggiano 41, piano S1
 Locale cantina, avente accesso dal vano scala condominiale con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 7). Tale locale è stato alluvionato con i tragici eventi del 2011 (ci troviamo infatti nella via colpita dall'esonazione dell'omonimo rio) ed è rimasto circa nella stessa situazione, in stato di abbandono, anche con i serramenti divelti.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1, Graffato 2,3,325 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 10, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.200,00
 E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.
 Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.



La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via Fereggiano a Genova in 200,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere completamente risanato, dotato di serramenti e di impianto elettrico.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 66,00, valore unitario 200,00 €/mq.

mq 66,00 x €/mq 200 = € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

€ 13.200,00 - 8% = € 12.144,00 (euro dodicimilacentotrentaquattro/00) prezzo base per la vendita all'asta della cantina sita in Genova, Via Fereggiano 41.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Cantina Genova (GE) - via fereggiano 41, piano S1	66,00 mq	200,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
				Valore di stima:	€ 13.200,00

Valore di stima: € 13.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vizi occulti	3,00	%

Valore finale di stima: € 12.144,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 350,00 €/mq e 650,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per unità immobiliari a destinazione magazzino della zona C03 microzona catastale 74 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 530 €/mq ed un valore massimo 1050,00 €/mq, valori che tengono conto di uno stato conservativo normale in cui il bene pignorato non è.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Via



Fereggiano a Genova in 200,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere completamente risanato, dotato di serramenti e di impianto elettrico.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 66,00, valore unitario 200,00 €/mq.

$\text{mq } 66,00 \times \text{€}/\text{mq } 200 = \text{€ } 13.200,00$ (euro tredicimiladuecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 13.200,00 - 8\% = \text{€ } 12.144,00$ (euro dodicimilacentocinquantaquattro/00) prezzo base per la vendita all'asta della cantina sita in Genova, Via Fereggiano 41.

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 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuppa Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato di fatto magazzino 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo stato di fatto magazzino 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo stato di fatto magazzino 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo stato di fatto magazzino 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo stato di fatto magazzino 5
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo stato di fatto magazzino 6
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo stato di fatto cantina
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria di localizzazione dei beni
- ✓ N° 9 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura catastale storica magazzino 1



- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura catastale storica magazzino 2
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura catastale storica magazzino 3
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura catastale storica magazzino 4
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura catastale storica magazzino 5
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura catastale storica magazzino 6
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura catastale storica cantina
- ✓ N° 18 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - Atto di acquisto notaio Porcile
- ✓ N° 20 Atto di provenienza - Atto di acquisto notaio Castellana
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino 1
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino 2
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino 3
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino 4
- ✓ N° 25 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino 5
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino 6
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - Planimetria catastale cantina
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria magazzino 1
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria magazzino 2
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria magazzino 3
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria magazzino 4
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria magazzino 5
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria magazzino 6
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria cantina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con unico ingresso, situato al piano terra dell'immobile distinto con il civico 1 di passo della zebra, (vedi allegato 1), con annesso sul lato sud piccolo cortile, il tutto avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 25, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2, Graffato Part31Sub6 e Part719 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 18
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 33.396,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con doppio ingresso situato al piano terra dell'immobile distinto con il civico 1 di passo della zebra, (vedi allegato 2), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 14, Graffato 15,16,336 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 26, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 21.664,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 3), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 20 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 22, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.



Prezzo base d'asta: € 38.562,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 4), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 20 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 22, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 18.722,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra
Locale ad uso magazzino, con due ampi varchi di ingresso situato in immobile ad un solo piano posto perpendicolarmente ed in tangenza agli edifici di via Fereggiano 39 e 41 e Passo della Zebra 1, (vedi allegato 5), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 335 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 19, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 20.958,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via fereggiano, piano sottostrada
Locale ad uso magazzino, PRIVO DI NUMERO CIVICO avente accesso pedonale tramite distacco privato posto tra passo della zebra e il civico 45 di via Fereggiano, posto sottostrada, con varco di ingresso di altezza pari a circa 160 cm (vedi allegato 6). Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 18 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 31, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 12.144,00



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via fereggiano 41, piano S1
Locale cantina, avente accesso dal vano scala condominiale con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 7). Tale locale è stato alluvionato con i tragici eventi del 2011 (ci troviamo infatti nella via colpita dall'esondazione dell'omonimo rio) ed è rimasto circa nella stessa situazione, in stato di abbandono, anche con i serramenti divelti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1, Graffato 2,3,325 al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 10, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Il Piano di bacino del Bisagno comprende il bene pignorato in fascia di pericolosità bassa Fascia C (Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni). Non è presente alcun vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 12.144,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.396,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 42, Part. 25, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2, Graffato Part31Sub6 e Part719 Identificato al catasto Terreni - Fig. 50, Part. 18	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino pignorato con pavimento in battuto di cemento versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagiata il sopralluogo. Non ha contatore elettrico e si alimenta dal locale accanto, di proprietà sempre dell'esecutato.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino, con unico ingresso, situato al piano terra dell'immobile distinto con il civico 1 di passo della zebra, (vedi allegato 1), con annesso sul lato sud piccolo cortile, il tutto avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali della ditta di impianti elettrici dell'esecutato, oltre che di materiale vario di sgombero,		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.664,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fig. 50, Part. 14, Graffato 15,16,336 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 42, Part. 26, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino pignorato con pavimento in gres versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagiata il sopralluogo. Ha contatore elettrico e alimenta il locale accanto, di proprietà sempre dell'esecutato.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino, con doppio ingresso situato al piano terra dell'immobile distinto con il civico 1 di passo della zebra, (vedi allegato 2), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Stato di occupazione:	Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali della ditta di impianti elettrici dell'esecutato, oltre che di materiale vario di sgombero,
------------------------------	---

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.562,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fig. 50, Part. 20 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 42, Part. 22, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino pignorato con pavimento in battuto di cemento versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagiata il sopralluogo. Non ha contatore elettrico ed alimentato da quello del locale accanto, di proprietà sempre dell'esecutato.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino, con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 3), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali della ditta di impianti elettrici dell'esecutato, oltre che di materiale vario di sgombero.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.722,00

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fig. 50, Part. 20 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 42, Part. 22, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino pignorato con pavimento rivestito con piastrelle in ceramica versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagiata il sopralluogo. Ha contatore elettrico ed alimenta anche il locale accanto, di proprietà sempre dell'esecutato.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino, con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 4), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali della ditta di impianti elettrici		



	dell'esecutato, oltre che di materiale vario di sgombero.
--	---

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.958,00

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - via fereggiano 81 rosso, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 335 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 19, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino pignorato, diviso in due parti di cui la porzione più grande con pavimento rivestito con piastrelle tipo cementine e l'altro in cemento, versa in pessime condizioni ed è pieno di materiali vari, anche alla rinfusa, che hanno reso disagevole il sopralluogo. Non è alimentato elettricamente.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino, con due ampi varchi di ingresso situato in immobile ad un solo piano posto perpendicolarmente ed in tangenza agli edifici di via Fereggiano 39 e 41 e Passo della Zebra 1, (vedi allegato 5), avente accesso carrabile e pedonale tramite passaggio privato dal civico 81 rosso di via Fereggiano. Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato è utilizzato quale magazzino per deposito dei materiali vari di sgombero.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.144,00

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - via fereggiano, piano sottostrada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 18 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 31, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino pignorato, è un locale posto sotto una rampa carrabile, ha accesso molto disagevole in quanto basso e con gradini posti in adiacenza all'ingresso stesso. Ha una bucatina chiusa da anta in ferro e con inferriata, la porta di accesso in ferro e a due ante è di difficile apertura. Non è alimentato elettricamente.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino, PRIVO DI NUMERO CIVICO avente accesso pedonale tramite distacco privato posto tra passo della zebra e il civico 45 di via Fereggiano, posto sottostrada, con varco di ingresso di altezza pari a circa 160 cm (vedi allegato 6). Per migliore comprensione vedere anche l'allegato 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.144,00

Bene N° 7 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - via fereggiano 41, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1, Graffato 2,3,325 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 10, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si trova in pessimo stato di conservazione, a seguito degli eventi alluvionali del 2011, con l'esondazione del rio Fereggiano, che ha anche divelto i serramenti, per cui, allo stato attuale non è utilizzabile se non a seguito di revisione degli intonaci, realizzazione di impianti elettrico e di illuminazione e posa di serramenti.		
Descrizione:	Locale cantina, avente accesso dal vano scala condominiale con ampio varco di ingresso situato in immobile ad un solo piano adiacente in parallelo al civ 41 di via Fereggiano, (vedi allegato 7). Tale locale è stato alluvionato con i tragici eventi del 2011 (ci troviamo infatti nella via colpita dall'esondazione dell'omonimo rio) ed è rimasto circa nella stessa situazione, in stato di abbandono, anche con i serramenti divelti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/07/2007
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Giuseppe Castellana
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 10770
N° raccolta: 3142

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/07/2007
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Giuseppe Castellana
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 10770
N° raccolta: 3142

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 23/07/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 43.250,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.961,53

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 23/07/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 43.250,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.961,53

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025



Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 81 ROSSO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/07/2007
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXXX
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Giuseppe Castellana
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 10770
N° raccolta: 3142

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO, PIANO SOTTOSTRADA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/07/2007
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Giuseppe Castellana
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 10770
N° raccolta: 3142



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - CANTINA UBIcata A GENOVA (GE) - VIA FEREGGIANO 41, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/07/2007
Reg. gen. XXXXXX - Reg. part. XXXX
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Giuseppe Castellana
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 10770
N° raccolta: 3142

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

