

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sacchi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 36H, interno 3, piano 2 6	
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	17
Titolarità	17
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	18



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	18
Confini.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	19
Consistenza.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	22
Dati Catastali	23
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	24
Precisazioni.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	24
Patti.....	25
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE.....	25
Stato conservativo	26
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	26



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	29
Stato di occupazione	29
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	31
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	33
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	36
Normativa urbanistica	36



Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	37
Regolarità edilizia	38
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	39
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	40
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Riepilogo bando d'asta	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 72.880,00	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 125.190,96	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 36H, interno 3, piano 2	53
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	53
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	53



INCARICO

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Ing. Sacchi Laura, con studio in Via Brigata Liguria, 105 R - 16100 - Genova (GE), email laura.sacchi@studiotecnicosacchi.it, PEC laura.sacchi@ingpec.eu, Tel. 328 1503178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 36H, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 36H, INTERNO 3, PIANO 2

TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO FACENTE PARTE DI UNA PALAZZINA SU TRE LIVELLI SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA (SU TERRAPIENO). L'IMMOBILE QUI PERIZIATO E' UBIVATO AL PIANO SECONDO FUORI TERRA. PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE E' NECESSARIO SALIRE UNA SCALA ESTERNA PASSANDO DAVANTI AGLI INGRESSI DEGLI IMMOBILI POSTI AI PIANI INFERIORI RISPETTO A DOVE E' UBICATO QUELLO QUI ESAMINATO. LA ZONA DI INTERESSE E' DECISAMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO, NELL'ENTRO TERRA DI PEGLI. L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILI E' UBICATO A MARGINE DELLA STRADA PROVINCIALE. ESISTE UN'AREA A PARCHEGGIO STERRATA A BREVE DISTANZA. SONO POCHI I SERVIZI NELLE VICINANZE. SCARSO IL SERVIZIO DI PUBBLICO TRASPORTO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

TRATTASI DI FABBRICATO PER LO PIU' OSPITANTE MAGAZZINI EDEPOSITI, UBICATO IN UN'AREA IN FREGIO ALLA STRADA COMUNALE VIA SAN CARLO DI CESE (CIVICO 7R GIA' CIVICO 11), DOVE TROVA ACCESSO TRAMITE UN AMPIO CANCELLO E UNA RAMPA IN DISCESA. L'EDIFICIO RICADE IN UN'AMPIA AREA CON



PIAZZALE ANTISTANTE, AD USO VIABILITA' INTERNA E PARCHEGGIO, SOTTOMESSA RISPETTO ALLA STRADA PUBBLICA, E DI FATTO SORGE SULLA SPONDA DESTRA DEL TORRENTE VARENNA (ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE VENNE REALIZZATO UN ALTO MURO DI CONTENIMENTO A MARGINE DEL TORRENTE - CON RIEMPIMENTO A TERGO AL FINE DI PORTARE LA SUPERFICIE DI IMPOSTA DELL'EDIFICIO IN PIANO E COSI' IL PIAZZALE ANTISTANTE. TRAMITE L'AREA ANTISTANTE IL FABBRICATO (DISTINTA CON LA PARTICELLA 117 SUBB. 4 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO), SI ACCEDE AL FABBRICATO (PARTICELLA 117 SUB 5 FOGLIO 35) ED ANCHE ALLE ALTRE DUE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA LATO NORD, DISTINTE CON I NUMERI MAPPALI 453 (EX 66) E 67 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO, SEPARATE DALL'AREA MAPP. 117 SUB 4, DA UN GRANDE CANCELLO (IN VERO INSTALLATO ANCORA SUL MAPPALE 117 SUB 4 TANTO CHE UNA PORZIONE DELLO STESSO MAPPALE 117 SUB 4 RIMANE IN CONTINUITA' CON IL MAPPALE 453).

LA ZONA E' FORTEMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO E RICADE IN UN CONTESTO SCARSAMENTE INSEDIATO. ESISTE IN PROSSIMITA' UN FABBRICATO AD USO CIVILE (CIVICO 11) COSTRUITO (IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO DEL CAPANNONE) SULLO STESSO MAPPALE 117 DEL FG. 35 (SUB 7). L'EDIFICIO OGGETTO DI PERIZIA CONSISTE IN UN CAPANNONE REALIZZATO A PARTIRE DALL'ANNO 1964 E ULTIMATO NELL'ANNO 1972 A SEGUITO DI UNA VARIANTE SOSTANZIALE AL PROGETTO ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATO. L'EDIFICIO SI SVILUPPA PREVALENTEMENTE IN LUNGHEZZA (CIRCA 64,50 MT) CON PROFONDITA' VARIABILE FRA 8,40 MT CIRCA RELATIVAMENTE AL CORPO CENTRALE, 7,50 MT CIRCA IL CORPO LATO NORD E 4,60 CIRCA I LOCALI ALLE DUE ESTREMITA'. L'EDIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO PIANO MA IL CORPO CENTRALE (E PARTE DEL CORPO NORD) RISULTANO IMPOSTATI SU DI UNA ZOCCOLATURA - RAMBLE' - CON ALTEZZA PARI A CIRCA 1,00 MT, MENTRE LA PARTE A NORD E L'ULTIMO LOCALE A SUD RISULTANO A QUOTA PIAZZALE. LE ALTEZZE INTERNE SONO VARIABILI: H CIRCA 3,90 MT IL CORPO A NORD (PIU' BASSO), H 5,50 IL CORPO CENTRALE CON, AL CENTRO, UNA PORZIONE SVETTANTE OLTRE LA COPERTURA CON ALTEZZA INTERNA PARI A MT. 7,35 CIRCA. LE ALTEZZE INDICATE SI RIFERISCONO ALLA CATENA DELLE CAPRIATE METALLICHE CHE COSTITUISCONO LA STRUTTURA PORTANTE DELLE COPERTURE A FALDA - UNICA QUELLA DEL CORPO PIU' A NORD E A DOPPIA FALDA QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. E' PRESENTE, LUNGO TUTTO LO SVILUPPO LATO OVEST UN'AMPIA TETTOIA CON AGGETTO PARI A CIRCA 2,00 MT QUELLA ANTISTANTE IL CORPO PIU' A NORD E CIRCA 2,70 MT QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. SUL FRONTE OPPOSTO, LATO EST, E' PRESENTE UNA PASSERELLA CON PROFONDITA' PARI A CIRCA 60/70 CM A SBALZO SUL VARENNA ACCESSIBILE DALL'INTERNO DEL CAPANNONE. LA STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO E' IN ELEMENTI METALLICI E I TAMPONAMENTI SONO IN MURATURA. ALL'INTERNO IL FABBRICATO E' SUDDIVISO IN 11 LOCALI TUTTI CON ACCESSO INDIPENDENTE (DUE LOCALI SONO PRESSOCHE' "CORRIDOI" CHE LO ATTRAVERSANO NEL SENSO DELLA PROFONDITA' UNO DEI QUALI HA SBOCCO SULLA PASSERELLA SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. NEL LOCALE CENTRALE, QUELLO CON ALTEZZA MAGGIORE E' PRESENTE UN SOPPALCO METALLICO E IN ALTRI DUE LOCALI SONO PRESENTI PICCOLI SOPPALCHI LEGNO/METALLO.

TUTTE LE COPERTURE SONO IN PARTE IN LAMIERA ONDULATA O IN FIBRO CEMENTO (TIPO ETERNIT- POSSIBILE PRESENZA DI AMINATO DA SOTTOPORRE A VERIFICA) O ANCORA, IN MATERIALE PLASTICO. TUTTE LE BUCATURE PROSPETTICHE SONO TENDENZIALMENTE AMPIE, DI DIVERSE DIMENSIONI E CON SERRAMENTI VARI (SPESSO DI RECUPERO). ESISTE UN PICCOLO LOCALE INTERRATO (AL DI SOTTO DELLA ZOCCOLATURA) CUI SI ACCEDE DAL PIAZZALE E, TRANSITANDO AL DI SOTTO DELL'EDIFICIO, GIUNGE FINO AL LATO OPPOSTO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. ALL'INTERNO I LOCALI, AL PIANO TERRA, SONO TUTTI AL GREZZO AD ECCEZIONE DI TRE LOCALI GROSSOLANAMENTE RIFINITI UTILIZZATI QUALI UFFICI. TUTTI I LOCALI, O CON FINESTRA SINGOLA O CON FINESTRATURA A NASTRO PRENDONO LUCE SUL LATO EST CON AFFACCIO SUL VARENNA. NEL TERZO LOCALE A PARTIRE DA NORD ESISTE UN LOCALE WC DI RECENTE REALIZZAZIONE (NON PRESENTE NEL PROGETTO APPEOVATO NE' NELLA MAPPA CATASTALE DEL 2000 MENTRE E' PRESENTE NELLA PLANIMETRIA DEL 2012). NON E' STATO CHIARITO SE I REFLUI VENGANO TRATTATI IN UNA FOSSA BIOLOGICA O DOVE SIANO POSIZIONATI GLI SCARICHI, SICURAMENTE NON RECAPITANO IN FOGNATURA NON ESSENDO PRESENTE LA RETE PUBBLICA. L'EDIFICIO E' DOTATO DI ACQUA E LUCE. IL PIAZZALE E' STERRATO E IN PARTE ASFALTATO E VIENE UTILIZZATO IN PARTE A



PAECHEGGIO. ESISTE UN SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE SVILUPPATO PIU' IN LUNGHEZZA CHE IN LARGHEZZA, CONFINANTE A OVEST CON LA SCARPATA SOTTOSTRADA DELLA VIA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE E SUL LATO A EST CON IL SOTTOPOSTO TORRENTE VARENNA. A NORD IL TERRENO CONFINA CON IL MAPPALE 67 FOGLIO 35 DEL NCT, MENTRE A SUD CONFINA CON IL MAPPALE 177 SUBB 4-5 DEL FOGLIO 35 (CAPANNONE OGGETTO DI PERIZIA E RELATIVA AREA ANTISTANTE) DAL QUALE E' SEPARATO FISICAMENTE TRAMITE UN CANCELLO. IL TERRENO RISULTA IN OGGI UTILIZZATO QUALE PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE. IL TERRENO QUI ESAMINATO E' CONTRADDISTINTO, ATTUALMENTE, CON IL MAPPALE 453 (EX 66) DEL FOGLIO 35 .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE SVILUPPATO PIU' IN LUNGHEZZA CHE IN LARGHEZZA, CONFINANTE A OVEST CON LA SCARPATA SOTTOSTRADA DELLA VIA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE E SUL LATO A EST CON IL SOTTOPOSTO TORRENTE VARENNA. A NORD IL TERRENO CONFINA CON IL MAPPALE 7 FOGLIO 35 DEL NCT, MENTRE A SUD CONFINA CON IL MAPPALE 453 SUB 1 DEL FOGLIO 35. IL TERRENO RISULTA IN OGGI UTILIZZATO IN PARTE QUALE PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE. IL TERRENO QUI ESAMINATO E' CONTRADDISTINTO, ATTUALMENTE, CON IL MAPPALE 67 DEL FOGLIO 35. INSISTE SUL TERRENO UNA BARACCA IN LAMIERA CON SERRAMENTI IN VETRO AD USO, SI PRESUME, DI RICOVERO ATTREZZI NON LEGITTIMATA DA PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI A LIVELLO EDILIZIO-URBANISTICO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 36H, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** 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

L'IMMOBILE SI ESTENDE PER L'INTERO PIANO SECONDO DELLA PALAZZINA E CONFINA RISPETTIVAMENTE CON:
PIANO SOTTOSTANTE: CIVICO 36H INTERNO 2
SOPRA: TETTO
NORD-OVEST: VIA SAN CARLO DI CESE
SUD-OVEST: DISTACCO SU SUB. 4
NORD-EST: DISTACCO SU SU SUB 4
SUD-EST: GIARDINO DI PROPRIETA' E PARTICELLA 315 FOGLIO 26

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	84,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,80 m	2
Terrazza	39,00 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	0,00 m	
Giardino	70,00 mq	70,00 mq	0,18	12,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				112,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE AREE SCOPERTE CONSISTONO: IN UN TERRAZZO AL PIANO PAVIMENTATO A CUI SI ACCEDE DAL SOGGIORNO, CON SUPERFICIE DI CIRCA 39 MQ. ESISTE POI UN'AREA SCOPERTA GROSSO MODO A GIARDINO SUL LATO SUD-OVEST/SUD-EST (SUL LATO E SUL RETRO DEL FABBRICATO), SVILUPPATO SU DUE LIVELLI COLLEGATI DA UNA SCALA METALLICA PRECARIA, CUI SI ACCEDE DALLA CAMERA DA LETTO POSTERIORE. IL LIVELLO PIU' ALTO DEL GIARDINO CONSISTE IN UNA STRISCIA LARGA CIRCA 1,95 MT DALLA QUALE SI ACCEDE ALLA COPERTURA DEL CORPO SUD-EST DEL FABBRICATO, SU CUI INSISTE UN PICCOLO FABBRICATO AD USO RIPOSTIGLIO/CISTERNA, NON PRESENTE NEL PROGETTO AUTORIZZATO DI COSTRUZIONE (E DI VARIAZIONE DISTRIBUZIONE INTERNA) NE' NELLA PLANIMETRIA CATASTALE. L'ALTEZZA INTERNA DELL'ALLOGGIO E' VARIABILE FRA I LOCALI INTERNI: ZONA GIORNO/CUCINA H=2.70 MT, VERANDA H=2,55 MT, CAMERA E BAGNO H= 2,94, CAMERA 2 H= 2,85. NELLA SCHEDA DELLA CONSISTENZA E' STATA RIPORTATA UN'ALTEZZA GENERICA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 26, Part. 422, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 0,74 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 19/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 26, Part. 422, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 653,32 Piano 2
Dal 19/01/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 26, Part. 422, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 653,32 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 25/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 26, Part. 422, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 84 mq



		Rendita € 653,32 Piano 2
Dal 25/10/2018 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 26, Part. 422, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 653,32 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	26	422	5	2	A3	5	5,5	90 mq	653,32 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ESISTONO ALCUNE E MODESTE DIFFORMITA' INTERNE RIGUARDO ALLO SPOSTAMENTO DI ALCUNE TRAMEZZE E/O VARCHI. NEL PROSPETTO SU VIA SAN CARLO DI CESE DOVE INSISTE UNA VERANDA IL VARCO DI ACCESSO ALLA VERANDA RISULTA SPOSTATO VERSO NORD-EST E RISULTA PRESENTE UNA PICCOLA "FINESTRA" SEMPRE SUL MURO DI SEPARAZIONE FRA INTERNO DELL'ALLOGGIO E LA VERANDA (MURO CHE PRIMA DELLA COSTRUZIONE DELLA VERANDA RISULTAVA ESSERE UN MURO PERIMETRALE). TRATTANDOSI A TUTTI GLI EFFETTI DI MODIFICHE "INTERNE", CONSIDERANDO LA VERANDA COME LOCALE ANNESSO ALL'IMMOBILE, LA SANATORIA DI TUTTE LE MODIFICHE INTERNE POTRA' ESSERE EFFETTUATA AI SENSI DELL'ART. 6BIS DEL DPR 380/01 CON CONTESTUALE PRESENTAZIONE DI DOCFA PER LA VARIAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE.

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la documentazione prodotta in atti e la completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

PATTI



Non risultano particolari condizioni d'uso dell'immobile diversi da quello dichiarato.
Non risultano vincoli condominiali formali.

STATO CONSERVATIVO

L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO, RISULTA ESSERE STATO COSTRUITO FRA L'ANNO 1961 E L'ANNO 1962. E' STATO REALIZZATO A BORDO STRADA PUBBLICA IN POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO A QUEST'ULTIMA IN ASSECONDAMENTO DEL VERSANTE PIUTTOSTO RIPIDO. L'EDIFICIO SI COMPONE DI 3 PIANI, PT, P1 E P2, SOPRAELEVATI RISPETTO ALLA STRADA E QUELLO QUI IN ESAME OCCUPA IL PIANO 2°. L'ACCESSO DALLA STRADA AVVIENE, PER TUTTE E TRE LE PROPRIETA' ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA, QUINDI GODONO TUTTE E TRE DI ACCESSO AUTONOMO E INDIPENDENTE. L'EDIFICIO RISULTA AVERE OSSATURA IN CEMENTO ARMATO CON TAMPONAMENTI IN LATERIZIO. LA COPERTURA E' A FALDE CON TEGOLE RIGUARDO ALL'IMMOBILE QUI PERIZIATO CHE TUTTAVIA E' DOTATO DI UN TERRAZZO AL PIANO CHE RAPPRESENTA LA COPERTURA PIANA DI PARTE DELL'ALLOGGIO SOTTOSTANTE. LO STATO CONSERVATIVO DEL FABBRICATO NELL'INSIEME NON E' PARTICOLARMENTE BUONO MA L'ALLOGGIO QUI PERIZIATO, IN VERO, E' STATO SOTTOPOSTO A OPERE MANUTENTIVE IN TEMPI ABBASTANZA RECENTI E QUINDI PRESENTA UN DISCRETO STATO CONSERVATIVO RIGUARDO AGLI ESTERNI (PROSPETTI E PAVIMENTAZIONE E RINGHIERE DEL TERRAZZO AL PIANO) AD ECCEZIONE DEL GIARDINO POSTO SUL LATO SUD-OVEST E SUL RETRO A SUD-EST CHE SI PRESENTA QUASI IN STATO DI ABBANDONO, E RIGUARDO AGLI INTERNI DOVE L'ALLOGGIO PRESENTA FINITURE DI RECENTE FATTURA.

SI EVIDENZIA UN ELEVATO LIVELLO DI UMIDITA' DI CONDENSA ALL'INTERNO RIGUARDO AL LOCALE INGRESSO E AL RIPOSTIGLIO POSTI A SUD-OST (VERSO IL RETRO DELL'APPARTAMENTO). ANCHE ALL'ESTERNO, IN CORRISPONDENZA DELLA VERANDA, E' PRESENTE UNA MANIFESTAZIONE DI EVIDENTE UMIDITA' RELATIVAMENTE ALLA PARETE DI QUEST'ULTIMA CHE PROSPETTA SUL TERRAZZO, SULLA SUPERFICIE ESTERNA.

PARTI COMUNI

IN COMUNE CON LE ALTRE DUE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI LA PALAZZINA, L'IMMOBILE HA: STRUTTURE DEL FABBRICATO (FONDAZIONI, STRUTTURA IN ELEVAZIONE), INTERCAPEDINI, SCALA ESTERNA DI ACCESSO FINO AL 2° LIVELLO, COPERTURA A FALDE IN COMUNE CON L'ALLOGGIO INTERNO 2 SOTTOSTANTE E IL TERRAZZO AL PIANO CHE COSTITUISCE COPERTURA PER L'ALLOGGIO SOTTOSTANTE (INTERNO 2) E PER L'UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRENO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTA EVIDENTI SERVITU ATTIVE O PASSIVE CUI E' ASSOGGETTATO L'IMMOBILE QUI PERIZIATO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO, RISULTA ESSERE STATO COSTRUITO FRA L'ANNO 1960 E L'ANNO 1961. L'EDIFICIO E' STATO SOTTOPOSTO A OPERE DI AMPLIAMENTO NEGLI ANNI '80 CUI E' SEGUITA UNA PRATICA DI CONDONO. NEL 2018 SONO STATE APPORTATE, ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE PERIZIATO, ALCUNE MODIFICHE INTERNE. IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO A BORDO STRADA PUBBLICA IN POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO A QUEST'ULTIMA IN ASSECONDAMENTO DEL VERSANTE PIUTTOSTO RIPIDO; SI COMPONE DI 3 PIANI, PT SOPRAELEVATO RISPETTO ALLA STRADA, P1 E



P2. L'IMMOBILE PERIZIATO OCCUPA IL PIANO 2°. L'ACCESSO DALLA STRADA AVVIENE, PER TUTTE E TRE LE PROPRIETA', ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA, QUINDI GODONO TUTTE E TRE DI ACCESSO AUTONOMO E INDIPENDENTE. L'EDIFICIO RISULTA AVERE OSSATURA IN CEMENTO ARMATO CON TAMPONAMENTI IN LATERIZIO. LA COPERTURA E' A FALDE RIVESTITO CON ARDESIE E, RELATIVAMENTE ALL'AMPLIAMENTO DEL 1986, LA COPERTURA E' PIANA. L'IMMOBILE QUI PERIZIATO E' DOTATO DI UN TERRAZZO AL PIANO (CHE RAPPRESENTA LA COPERTURA PIANA DI PARTE DELL'ALLOGGIO SOTTOSTANTE) PAVIMENTATO CON PIASTRELLE IN GRESS ED E' DOTATO DI RINGHIERA METALLICA VERNICIATA. SUL TERRAZZO, CUI SI ACCEDE UNICAMENTE DALLA VERANDA, E' PRESENTE UNA CASSA CAMINI CON PROVENIENZA DAL PIANO SOTTOSTANTE PER LO SCARICO DEI FUMI. L'IMMOBILE ALL'INTERNO SI COMPONE DI UN PICCOLO INGRESSO, UN' AMPIA ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA, UN RIPOSTIGLIO ALL'INTERNO DEL QUALE E' STATO RICAVATO UN VANO DOCCIA. E' PRESENTE QUINDI UN CORRIDOIO IN CUI SI AFFACCIA UN BAGNO E DUE CAMERE. LA CAMERA LATO SUD-OVEST E' SICURAMENTE FRUTTO DI UN CORPO AGGIUNTO E PRESENTA CALPESTIO SOPRAELEVATO DI 18 CM CIRCA RISPETTO AL RESTO DELL'ALLOGGIO, E PRESENTA COPERTURA PIANA RISPETTO AL RESTO DELL'APPARTAMENTO CHE HA TETTO A FALDE. I PAVIMENTI INTERNI SONO TUTTI RIVESTITI CON PIASTRELLE IN GRES PORCELLANATO, COME IL RIVESTIMENTO DEL BAGNO CHE RISULTA DOTATO DI WC, LAVABO, BIDET, E CABINA DOCCIA. LE PARETI SONO TINETGGIATE COME I SOFFITTI. DALLA ZONA GIORNO SI ACCEDE AD UNA VERANDA (OGGETTO DI CONDONO) AD USO LAVANDERIA E RIPOSTIGLIO. I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN PVC CON PERSIANE (NON TUTTI NE SONO DOTATI). LA VERNADA HA SERRAMENTI ESTERNI IN FERRO. DALLA CAMERA SUL RETRO SI ACCEDE AL GIARDINO, POSTO SU DUE LIVELLI COLLEGATI DA UNA SCALETTA METALLICA, IL TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI CONSERVATIVE. NELLA PARTE SOPRAELEVATA DEL GIARDINO RETROSTANTE, E' PRESENTE UN PICCOLO VOLUME IN MURATURA CON DESTINAZIONE A LOCALE TECNICO E/O DI SGOMBERO. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO CON CALDERINA UBICATA NELLA VERANDA, E CALORIFERI IN ALLUMINIO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NESSUNO RISULTA RISIEDERE NELL'ALLOGGIO. SECONDO DICHIARAZIONI DELLA ESECUTATA, L'APPARTAMENTO VIENE UTILIZZATO COME SECONDA CASA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1956 al 19/01/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BORSOTTO	05/06/1956	55308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	25/06/1956		8302



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CONSERVATORIA DI GENOVA	25/06/1956	30015	
Dal 19/01/2005 al 15/04/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DI PAOLO MASSIMO	19/01/2005	59370	21525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	18/02/2005	7757	4777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

CON L'ATTO DEL 05/06/1956 N. REP 55308 LA SIG.RA **** Omissis **** COMPRO' IL TERRENO SU CUI VENNE EDIFICATO IL FABBRICATO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE VENDUTO ALLA SIG.RA **** Omissis **** CON ATTO DEL 19/01/2005 N. REP. 59370.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 18/02/2005
Reg. gen. 7758 - Reg. part. 1693
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00

Trascrizioni



- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 15/05/2024

Reg. gen. 16127 - Reg. part. 12746

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PUC DI GENOVA:

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Sigla: AR-PR-A

Descrizione: A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

AREA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO

AREA A LIVELLO PAESAGGISTICO TUTELATA PER LEGGE

Tipo: SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M

legge: DLGS 42 DEL 2004 ART. 142

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO RISALE AGLI ANNI 1960/1961 PREVIO RILASCIO DELL'ORDINANZA DEL SINDACO N. 4557 DEL 31/12/1959 (APPROVAZIONE VARIANTE AL PROGETTO 1426/1959 APPROVATO CON PROVVEDIMENTO N. 1987 DEL 25/06/1959).

IN DATA 01/04/1986 E' STATA PRESENTATA ISTANZA DI CONDONO, PER MODIFICHE ED AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO CIVICO 36 EDIFICATO SULLA SCORTA DELLE LICENZE SOPRA CITATE, CUI E' SEGUITO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO N. 23400 DEL 04/01/1996.

IN DATA 28/05/2028 E' STATA PRESENTATA CILA (CERTIFICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA) N. 4737 PER OPERE INTERNE.

ALLO STATO ATTUALE NON ESISTE DECRETO DI AGIBILITA' PER IL FABBRICATO CUI L'IMMOBILE APPARTIENE (E QUINDI NEMMENO PER L'IMMOBILE PERIZIATO). IN ATTI SONO STATI REPERITI: PROVVEDIMENTO DI USABILITA' DEL PREFETTO RELATIVAMENTE ALLE STRUTTURE PROT. 5315 DEL 19/05/1977, COMUNICAZIONE DELL'AVVENUTA REALIZZAZIONE DELLE OPERE FOGNARIE DA PARTE DEL COMUNE PROT. 792261 DEL 27/08/1979 (MANCA PERO' L'ISTANZA ALLO SCARICO L. 319/1976, CITATA NELLA COMUNICAZIONE STESSA), DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA AL PROGETTO E AI REGOLAMENTI DI FINE LAVORI DA PARTE DEL COMUNE DI GENOVA-SETTORE LAVORI PUBBLICI PROT.C127 DEL 20/09/1977, ASSEGNAZIONE DEL N. CIVICO PROT. 524 DEL 23/05/1961, NULLA OSTA DEI VV.FF. PROT. 2879/8884-E 06/09/1977.

IN FORZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI SOPRA, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE GLI ASSENSI INTEGRATIVI OVE NECESSARIO POTRA' COMUNQUE ESSERE PRESENTATA SCA (SEGNALAZIONE



CERTIFICATA DI AGIBILITA' AI SENSOI DEL DPR 380/01).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STATO DEI LUOGHI COME RILEVATO IN SEDE DI PERIZIA:

RIGUARDO ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE: CORRISPONDENZA A MENO DELL'AMPLIAMENTO DEL RIPOSTIGLIO A DISCAPITO DEL LOCALE INGRESSO E COLLOCAZIONE AL SUO INTERNO DEL PIATTO DOCCIA; SPOSTAMENTO DEL VARCO CHE CONDUCE ALLA VERANDA; CREAZIONE DI UNA SORTA DI "FINESTRA" NEL MURO DI SEPARAZIONE FRA SOGGIORNO E VERANDA IN PROSSIMITA' DELL'ANGOLO COTTURA. Per la regolarizzazione potrà essere presentata una CILA tardiva ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001 con sanzione di € 1.000,00. Dovrà essere altresì presentata variazione catastale per le modifiche di cui sopra (DOCFA).

RIGUARDO ALL'ESTERNO DELL'IMMOBILE: NEL CONDONO, E COSI' NELLA CILA IN ULTIMO PRESENTATA, LA VERANDA ERA RAPPRESENTATA IN STRUTTURA LEGGERA E VETRATA MENTRE IN OGGI PRESENTA PERIMETRO IN MURATURA CON INSERIMENTO DI FINESTRE/PORTAFINESTRA: per la regolarizzazione dovrà essere presentata istanza di compatibilità paesaggistica (D.lgs. 42/04 art. 167) con pagamento della sanzione (presumibilmente minima - DGC GENOVA N. 7 del 09/01/2009 - pari a € 2.000,00) quindi una SCIA in sanatoria (con pagamento della sanzione prevista dal DPR 380/2001 ART. 37, presumibilmente minima dato il tipo di abuso e pari a € 1.032,00) da definire da parte dell'Ufficio Comunale.

Per le pratiche di cui sopra, oltre alle sanzioni e ai diritti di istruttoria (questi da quantificare al momento della presentazione delle pratiche), dovrà essere previsto il costo delle prestazioni tecniche professionali che potranno essere pari a circa 4.500,00/5.000,00 € complessivamente, oltre oneri fiscali.

ESISTE, INOLTRE UN PICCOLO FABBRICATO IN MURATURA INSISTENTE SUL GIARDINO SUL RETRO DELL'EDIFICIO, AD USO LOCALE TECNICO/DI SGOMBERO NON PRESENTE IN ALCUN ATTO AUTORIZZATIVO E PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO: non si ritiene possa essere assentito, ancorché in sanatoria, il mantenimento del piccolo volume a destinazione di locale tecnico/di sgombero in quanto l'immobile ricade in zona a vincolo paesaggistico (Dlgs. 42/2004 art. 142). Detto piccolo fabbricato dovrà essere demolito: per la demolizione e lo smaltimento (considerate le difficoltà conseguenti alla collocazione) potrà prevedersi un costo di € 3.500,00 oltre IVA di legge.

RIGUARDO ALL'AGIBILITA' POTRA' ESSERE ACQUISITA PREVIA ACQUISIZIONE DEGLI ASSENSI INTEGRATIVI, OVE NECESSARIO, E POTRA' ESSERE PRESENTATA SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' AI SENSOI DEL DPR 380/01).

Per la presentazione della SCA, provvedendo alla redazione/acquisizione di quanto mancante, può prevedersi un costo per prestazioni professionali pari a € 1.500,00 oltre oneri fiscali.

IN BASE A QUANTO SOPRA SI PREVEDE UNA SPESA COMPLESSIVA, PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO, PARI A € 16.549,20 COMPRENSIVA DI ONERI DI SANATORIA, PRESTAZIONI TECNICHE CON ONERI FISCALI E COSTI DI DEMOLIZIONE DEL VOLUME ABUSIVO (NELLE IPOTESI DI PROCEDURE COME SOPRA ILLUSTRATE CHE DOVRANNO ESSERE CONFERMATE DAGLI



UFFICI COMUNALI COMPETENTI E DAI PROFESSIONISTI INCARICATI DELLE PRESTAZIONI SOPRA INDICATE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON RISULTANO VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI OLTRE AGLI OBBLIGHI DI CUI AL CODICE CIVILE PER IL MANTENIMENTO E LA MANUTENZIONE ORDINARIA/STRORDINARIA DELLE PARTI IN COMUNE.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

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

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

L'AREA SU CUI SORGE IL FABBRICATO CONFINA:
A NORD CON IL MAPPALE 453 SUB 1 DELLA STESSA PROPRIETA'
A SUD CON MAPPALE 117 SUB 7 e mapp. 429 sub 2
A EST CON IL TORRENTE VARENNA



A OVEDT CON LA STRADA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

L'AREA CONFINA:
A NORD CON IL MAPPALE 67 FOGLIO 35 DELLA STESSA PROPRIETA'
A SUD CON MAPPALE 117 SUB 4-5 FOG. 35
A EST CON IL TORRENTE VARENNA
A OVEDT CON LA STRADA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

L'AREA CONFINA:
A NORD CON IL MAPPALE 7 FOGLIO 35
A SUD CON MAPPALE 453 SUB 1 FOG. 35
A EST CON IL TORRENTE VARENNA
A OVEDT CON LA STRADA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	468,00 mq	475,00 mq	1	475,00 mq	5,00 m	T
Cortile	500,00 mq	500,00 mq	0,15	75,00 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	350,00 mq	350,00 mq	0,3	105,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				655,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				655,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Tutta l'area di pertinenza costituente l'accesso all'area e l'area stessa, di tipo carrabile (per totali mq 850 circa), è stata suddivisa in area a parcheggio (circa 350 mq peraltro asserviti per Licenza edilizia al capannone) cui è stato assegnato un coefficiente pari a 0,30 (data l'importanza dello spazio a parcheggio per un opificio/magazzini) e area accessibile (viabilità interna) da parte dei mezzi per i restanti 500 mq circa con coefficiente pari a 0,15 (data l'importanza dello spazio a parcheggio per un opificio). Dette superfici discendono da valutazioni compiute relativamente agli atti di Licenze Edilizie rilasciate per la costruzione (n. 2110/1964 e n. 1024/1971) e gli atti di provenienza degli immobili periziati. In sede di rilievo è possibile che vi siano alcuni



discostamenti in seguito alla suddivisione delle aree compiute successivamente alle costruzioni che possono aver apportato alcune rettifiche rispetto agli elaborati grafici di progetti approvati (eseguiti manualmente). I rilievi compiuti in sede di perizia non sono di dettaglio.
L'altezza interna del fabbricato e' variabile da locale a locale (vedi descrizione). E' stata inserita un'unica altezza, media, nello spazio specifico consentito dal programma utilizzato per la compilazione dell'elaborato tecnico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				500,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TRATTASI DI TERRENO ALLO STATO ATTUALE DESTINATO A RICOVERO CAMPER E ROULOTTE (CAT. D8) IN ORIGINE BOSCO CEDUO. NON RISULTANDO AUTORIZZATO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, LO STESSO VIENE PERIZIATO ALLO STATO ORIGINARIO DI BOSCO CEDUO ANCHE IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE SU DETTO TERRENO E' STATA IMPOSTA SERVITU' DI ASSERVIMENTO A FAVORE DELL'EDIFICAZIONE DEL CAPANNONE MAPPALE 177 SUB. 5 FOGLIO 35 - ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI) A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789 E IVI TRASCRITTO IL 03/07/1972 AL N. R.P.9179/11378.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	670,00 mq	670,00 mq	1	670,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				670,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



TRATTASI DI TERRENO ALLO STATO ATTUALE UTILIZZATO IN PARTE A RICOVERO CAMPER E ROULOTTE. LO STESSO VIENE PERIZIATO ALLO STATO ORIGINARIO DI PRATO ARBORATO ANCHE IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE SU DETTO TERRENO E' STATA IMPOSTA SERVITU' DI ASSERVIMENTO A FAVORE DELL'EDIFICAZIONE DEL CAPANNONE MAPPALE 177 SUBB. 5 FOGLIO 35 - ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI) A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789 E IVI TRASCritto IL 03/07/1972 AL N. R.P.9179/11378.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1990 al 21/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 1 Categoria I Piano T-1-1S
Dal 21/09/1999 al 25/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 1.962,53 Piano T-1
Dal 25/10/1999 al 15/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 1.962,53 Piano T-1
Dal 15/12/2000 al 23/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 429-117, Sub. 1-3-1, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 1.962,53 Piano T-1
Dal 23/03/2001 al 11/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 1.167,19 Piano T
Dal 11/03/2002 al 21/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 1.167,19 Piano T
Dal 21/03/2002 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 3.067,75 Piano T
Dal 20/12/2007 al 10/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 3.067,75 Piano T
Dal 10/04/2012 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2 Categoria D1



		Rendita € 3.434,00 Piano T
Dal 08/04/2013 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 4.541,80 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1977 al 11/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 66 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,10
Dal 11/03/2002 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 66 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 00 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,10
Dal 20/12/2007 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 66 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 00 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,10
Dal 18/07/2023 al 24/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 453 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5 00 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 24/07/2023 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 35, Fg. 1, Part. 453, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 400,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
A FAR DATA DAL 24/07/2023, L'IMMOBILE (DI FATTO UTILIZZATO COME AREA A PARCHEGGIO CAMPER E ROULOTTE) RISULTA INTESTATO ALL'ESECUTATA MA E' STATO REGISTRATO CON NOME E CODICE FISCALE DIVERSO.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

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



Dal 08/04/1977 al 11/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 67 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 70 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 1,38
Dal 11/03/2002 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 67 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 70 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 139,00
Dal 20/12/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 67 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 70 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 1,39

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
PEG	35	117	4-5	2	D1				4541,8 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catastal e			
35	1	453	1	2	D8				400 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	67				Prato arborato	3	6 70 mq	1,21 €	1,39 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento



PATTI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

- ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI)- A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA - DI PORZIONE DI AREA SCOPERTA PER CIRCA 320 MQ (IN PARTE INTERESSANTI LA RAMPA DI ACCESSO ALL'AREA OVE INSISTE IL CAPANNONE), IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 2110 DEL 06/07/1964 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 19/04/1973 N.REP. 37522 REGISTRATO A GENOVA IL 02/05/1973 AL N. 8508 E IVI TRASCRITTO IL 03/05/1973 AL N. R.P.N. 9936/9536.

- ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI)- A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA - DEI MAPPALI 66 (OGGI 453) E 67 DEL FOGLIO 67 E PORZIONE DI AREA SCOPERTA (PIAZZALE ANTISTANTE IL CAPANNONE) PER COMPLESSIVI MQ 1427,50 CIRCA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789 E IVI TRASCRITTO IL 03/07/1972 AL N. R.P.9179/11378.

- CONCESSIONE PER OCCUPAZIONE SEDIME DEMANIALE:

L'edificio sub 5 del mappale 117 foglio 35 (fabbricato) insiste in parte sul sedime di proprietà del Demanio dello Stato in forza della Concessione Demaniale Rep. 2994 in capo alla Saci spa, con scadenza 31/07/1994, relativa a 381,40 mq di area demaniale di cui mq 315 per mantenimento del capannone. Detta concessione è in oggi scaduta e mai rinnovata. In data 08/06/2005 il Sig. **** Omissis ****, divenuto proprietario in data 11/03/2002 con atto del Notaio Di Paolo, ha presentato all'Agenzia del Demanio istanza di acquisto (allegata), ai sensi dell'art. 5 bis della legge 212/2003, della particella 117, fg 35, sezione C del NCT del Comune di Genova. Sono seguiti parere favorevole alla possibile vendita da parte del Comitato Tecnico Provinciale rilasciato nella seduta del 19/10/2006 e richiesta di integrazione di documentazione della Provincia di Genova (allegato). Con nota prot n. PG/2019/237613 del 13/08/2019 (allegato) la Regione Liguria, che nel mentre aveva acquisito le competenze in merito alla gestione del Demanio idrico ai sensi della l.r. 15/2015, comunicava che non c'erano più i presupposti per la sdemanializzazione della porzione demaniale, in quanto a seguito di eventi alluvionali l'area aveva mostrato la sua vulnerabilità idraulica ed era stata mappata nel frattempo in fascia B*; inoltre l'Ufficio non avrebbe rilasciato autorizzazioni alle sdemanializzazioni in aree a distanza inferiore a 10 metri dall'argine. Al fine di regolarizzare la concessione (al mantenimento dell'edificio, oramai scaduta da tempo) richiedeva comunque di produrre uno studio idraulico, che evidenziasse le cause della criticità, che non è mai stato fornito, e il pagamento dei canoni pregressi mai corrisposti (dal 2014 al 2024). Si allega la documentazione di cui sopra.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

SU DETTO TERRENO E' STATA IMPOSTA SERVITU' DI ASSERVIMENTO A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA PER L'EDIFICAZIONE DEL CAPANNONE MAPPALE 177 SUB. 5 FOGLIO 35 - ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI) A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789 E IVI TRASCRITTO IL 03/07/1972 AL N. R.P.9179/11378.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

SU DETTO TERRENO E' STATA IMPOSTA SERVITU' DI ASSERVIMENTO A FAVORE DELL'EDIFICAZIONE DEL CAPANNONE MAPPALE 177 SUB. 5 FOGLIO 35 - ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI) A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789 E IVI



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

LO STATO CONSERVATIVO RISULTA FORTEMENTE SCADENTE. LE PARTI STRUTTURALI SONO VETUSTE E SI RITIENE NON DEL TUTTO IDONEE (COME AD ESEMPIO LA PASSERELLA A SBALZO SUL RETRO DELL'EDIFICIO, E BUONA PARTE DELLA TETTOIA). NON ESISTONO FINITURE INTERNE SE NON PER TRE LOCALI (E COMUNQUE ANCHE QUESTI DI SCARSA QUALITA'). NON E' CHIARO SE ESISTA UN SISTEMA DI TRATTAMENTO DEI REFLUI (LA FOGNATURA PUBBLICA NON E' PRESENTE). NON ESISTE IMPIANTO TERMICO (SE NON PER UN CONDIZIONATORE PER UN UNICO LOCALE). L'IMPIANTO ELETTRICO E' VETUSTO. LE COPERTURE IN MATERIALE VARIO IN PARTE SONO IN FIBRO-CEMENTO CON POSSIBILE PRESENZA DI AMIANTO (DEVE ESSERE ESEGUITA UN'INDAGINE SPECIFICA). I SERRAMENTI SONO VETUSTI (QUELLI ORIGINALI) E DI RECUPERO QUELLI SOSTITUITI IN TEMPI SUCCESSIVI. IL PIAZZALE E' MALAMENTE ASFALTATO.

SI RITIENE CHE, PER ESSERE MANTENUTO IN SEDE, IL FABBRICATO DEBBA ESSERE SOTTOPOSTO AD UNA RISTRUTTURAZIONE PIUTTOSTO PESANTE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO STERRATO, A CIELO APERTO, SUL QUALE VENGONO POSTEGGIATI CAMPER E ROULOTTE. POSTO IN POSIZIONE SOTTOMESSA RISPETTO ALLA STRADA E SOVRAESPOSTA RISPETTO AL TORRENTE VARENNA. L'AREA E' PRIVA DI VERA E PROPRIA RECINZIONE E PERIMETRAZIONE AD ECCEZIONE DEL MURO DI CONTENIMENTO DEL PENDIO AL DI SOTTO DELLA STRADA PUBBLICA LATO OVEST E DEL CANCELLO CHE LO SEPARA FISICAMENTE DAL MAPPALE 117 SUBB. 4-5 (IN VERO POSIZIONATO INTERAMENTE ALL'INTERNO DEL MAPPALE 117), LATO SUD. L'ACCESSO A DETTA AREA AVVIENE ESCLUSIVAMENTE DAL MAPPALE 117 SUB 4 FG. 35 E TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO STERRATO, A CIELO APERTO, SUL QUALE VENGONO IN PARTE, POSTEGGIATI CAMPER E ROULOTTE. POSTO IN POSIZIONE SOTTOMESSA ALLA STRADA E SOVRAESPOSTA RISPETTO AL TORRENTE VARENNA. L'AREA E' PRIVA DI VERA E PROPRIA RECINZIONE E PERIMETRAZIONE AD ECCEZIONE DEL MURO DI CONTENIMENTO DEL PENDIO AL DI SOTTO DELLA STRADA PUBBLICA LATO OVEST.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

L'EDIFICIO RISULTA UN'UNICA PROPRIETA' ANCORCHE' SIA SUDDIVISO IN LOCALI SEPARATI GLI UNI DAGLI ALTRI PERTANTO NON ESISTONO PROPRIETA' CONDIVISE CON TERZI.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE



TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON ACCESSO UNICO DAL PIAZZALE MAPPALE 117 SUB 4 FG. 35.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO MA NESSUNA PORZIONE RISULTA IN COMUNE CON ALTRI BENI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

VA CONSIDERATO CHE IL FABBRICATO IN ESAME OCCUPA, IN PARTE, UN'AREA DI PROPRIETA' DEL DEMANIO DELLO STATO CON CONCESSIONE SCADUTA E MAI RINNOVATA. PER IL RINNOVO DELLA CONCESSIONE AVREBBE DOVUTO ESSERE (E DOVRA' PERCHE' IL FABBRICATO POSSA ESSERE MANTENUTO IN SEDE) PROVVEDUTO AGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALLA NOTA DELLA REGIONE LIGURIA prot n. PG/2019/237613 del 13/08/2019 OLTRE CHE AL PAGAMENTO DEI CANONI PREGRESSI. SI ALLEGA LA DOCUMENTAZIONE CHE RENDE EDOTTA L'IMPOSSIBILITA' DELLA SDEMANIALIZZAZIONE DEL TERRENO OCCUPATO, L'ASSENZA ATTUALE DELLA CONCESSIONE DI OCCUPAZIONE, ED ESPRIME I REQUISITI PER POTER PROCEDERE AL RILASCIO DI NUOVA CONCESSIONE DI OCCUPAZIONE (STUDIO IDRAULICO CHE EVIDENZI LE CAUSE DELLE CRITICITA' DEL SITO SOGGETTO AD INONDAZIONE E PAGAMENTO DEI CANONI PREGRESSI PARI A € 5829.73 PER GLI ANNI DAL 2014 AL 2019 ED € 5.283,11 PER GLI ANNI DAL 2020 AL 2024 COMPRESI). RESTA CONFERMATA LA NECESSITA' DI PROVVEDERE AL RINNOVO PER IL MANTENIMENTO DEL FABBRICATO SUL SUOLO DEMANIALE. IN ASSENZA DEL RINNOVO DELL'ISTANZA, E QUINDI DELLA PRODUZIONE DELLO STUDIO IDRAULICO, DELL'ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI ATTI ALLA SALVAGUARDIA DALL'INONDAZIONE DEL SITO E, INFINE, DEL PAGAMENTO DEI CANONI PREGRESSI, LA CONCESSIONE NON POTRA' ESSERE RILASCIATA E DOVRA' ESSERE RIMOSSO IL FABBRICATO DALL'AREA DI PROPRIETA' PUBBLICA (DI FATTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO).

RISULTANO ANCORA EFFICACI:

- ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI)- A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA - DI PORZIONE DI AREA SCOPERTA PER CIRCA 320 MQ (IN PARTE INTERESSANTI LA RAMPA DI ACCESSO ALL'AREA OVE INSISTE IL CAPANNONE), IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 2110 DEL 06/07/1964 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 19/04/1973 N.REP. 37522 REGISTRATO A GENOVA IL 02/05/1973 AL N. 8508 E IVI TRASCRITTO IL 03/05/1973 AL N. R.P.N. 9936/9536.

- ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI)- A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA - DEI MAPPALI 66 (OGGI 453) E 67 DEL FOGLIO 67 E PORZIONE DI AREA SCOPERTA (PIAZZALE ANTISTANTE IL CAPANNONE) PER COMPLESSIVI MQ 1427,50 CIRCA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789 E IVI TRASCRITTO IL 03/07/1972 AL N. R.P.9179/11378.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

L'AREA QUI TRATTATA DI FATTO COSTITUISCE FONDO INTERCLUSO (COMPRESO CIOE' FRA ALTRE PARTICELLE CATASTALI CHE LO ISOLANO RISPETTO ALLA VIABILITA' ESISTENTE E PER ACCEDERE ALLO STESSO SI RENDE INDISPENSABILE TRANSITARE SU ALTRA PROPRIETA'. DETTO MAPPALE TROVA ACCESSO, AD OGGI (IN QUANTO IN CAPO ALLA MEDESIMA PROPRIETA'), DALLA STRADA PUBBLICA, ATTRAVERSO IL



PIAZZALE MAPPALE 117 SUB 4. ALTRETTANTO PASSAGGIO LO STESSO MAPPALE 453 QUI PERIZIATO, LO GARANTISCE ESSO STESSO AL MAPPALE 67 LIMITROFO, ANCH'ESSO INTERCLUSO.

SUL TERRENO INSISTE SE' STATA IMPOSTA SERVITU' DI ASSERVIMENTO A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA PER L'EDIFICAZIONE DEL CAPANNONE MAPPALE 177 SUB. 5 FOGLIO 35 - ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI) A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789 E IVI TRASCRITTO IL 03/07/1972 AL N. R.P.9179/11378.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

L'AREA QUI TRATTATA DI FATTO COSTITUISCE FONDO INTERCLUSO, COMPRESO CIOE' FRA ALTRE PARTICELLE CATASTALI CHE LO ISOLANO RISPETTO ALLA VIABILITA' ESISTENTE E PER ACCEDERE ALLO STESSO SI RENDE INDISPENSABILE TRANSITARE SU PROPRIETA' ALTRUI. DETTO MAPPALE TROVA ACCESSO, AD OGGI (IN QUANTO IN CAPO ALLA MEDESIMA PROPRIETA'), ALLA STRADA PUBBLICA, ATTRAVERSO IL PIAZZALE MAPPALE 117 SUB 4. E ATTRAVERSO IL MAPPALE 453 SUB 1.

SU DETTO TERRENO E' STATA IMPOSTA SERVITU' DI ASSERVIMENTO A FAVORE DELL'EDIFICAZIONE DEL CAPANNONE MAPPALE 177 SUB. 5 FOGLIO 35 - ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI) A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789 E IVI TRASCRITTO IL 03/07/1972 AL N. R.P.9179/11378.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

TTRATTASI DI FABBRICATO PER LO PIU' OSPITANTE MAGAZZINI EDEPOSITI, UBICATO IN UN'AREA IN FREGIO ALLA STRADA COMUNALE VIA SAN CARLO DI CESE (CIVICO 7R GIA' CIVICO 11), DOVE TROVA ACCESSO TRAMITE UN AMPIO CANCELLO E UNA RAMPA IN DISCESA. L'EDIFICIO RICADE IN UN'AMPIA AREA CON PIAZZALE ANTISTANTE, AD USO VIABILITA' INTERNA E PARCHEGGIO, SOTTOMESSA RISPETTO ALLA STRADA PUBBLICA, E DI FATTO SORGE SULLA SPONDA DESTRA DEL TORRENTE VARENNA (ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE VENNE REALIZZATO UN ALTO MURO DI CONTENIMENTO A MARGINE DEL TORRENTE - CON RIEMPIMENTO A TERGO AL FINE DI PORTARE LA SUPERFICIE DI IMPOSTA DELL'EDIFICIO IN PIANO E COSI' IL PIAZZALE ANTISTANTE. TRAMITE L'AREA ANTISTANTE IL FABBRICATO (DISTINTA CON LA PARTICELLA 117 SUBB. 4 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO), SI ACCEDE AL FABBRICATO (PARTICELLA 117 SUB 5 FOGLIO 35) ED ANCHE ALLE ALTRE DUE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA LATO NORD, DISTINTE CON I NUMERI MAPPALI 453 (EX 66) E 67 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO, SEPARATE DALL'AREA MAPP. 117 SUB 4, DA UN GRANDE CANCELLO (IN VERO INSTALLATO ANCORA SUL MAPPALE 117 SUB 4 TANTO CHE UNA PORZIONE DELLO STESSO MAPPALE 117 SUB 4 RIMANE IN CONTINUITA' CON IL MAPPALE 453).

LA ZONA E' FORTEMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO E RICADE IN UN CONTESTO SCARSAMENTE INSEDIATO. ESISTE IN PROSSIMITA' UN FABBRICATO AD USO CIVILE (CIVICO 11) COSTRUITO (IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO DEL CAPANNONE) SULLO STESSO MAPPALE 117 DEL FG. 35 (SUB 7). L'EDIFICIO OGGETTO DI PERIZIA CONSISTE IN UN CAPANNONE REALIZZATO A PARTIRE DALL'ANNO 1964 E ULTIMATO NELL'ANNO 1972 A SEGUITO DI UNA VARIANTE SOSTANZIALE AL PROGETTO ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATO. L'EDIFICIO SI SVILUPPA PREVALEMENTEMENTE IN LUNGHEZZA (CIRCA 64,50 MT) CON PROFONDITA' VARIABILE FRA 8,40 MT CIRCA RELATIVAMENTE AL CORPO CENTRALE, 7,50 MT CIRCA IL CORPO LATO NORD E 4,60 CIRCA I LOCALI ALLE DUE ESTREMITA'. L'EDIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO PIANO MA IL CORPO CENTRALE (E PARTE DEL CORPO NORD) RISULTANO IMPOSTATI SU DI UNA



ZOCCOLATURA - RAMBLE' - CON ALTEZZA PARI A CIRCA 1,00 MT, MENTRE LA PARTE A NORD E L'ULTIMO LOCALE A SUD RISULTANO A QUOTA PIAZZALE. LE ALTEZZE INTERNE SONO VARIABILI: H CIRCA 3,90 MT IL CORPO A NORD (PIU' BASSO), H 5,50 IL CORPO CENTRALE CON, AL CENTRO, UNA PORZIONE SVETTANTE OLTRE LA COPERTURA CON ALTEZZA INTERNA PARI A MT. 7,35 CIRCA. LE ALTEZZE INDICATE SI RIFERISCONO ALLA CATENA DELLE CAPRIATE METALLICHE CHE COSTITUISCONO LA STRUTTURA PORTANTE DELLE COPERTURE A FALDA - UNICA QUELLA DEL CORPO PIU' A NORD E A DOPPIA FALDA QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. E' PRESENTE, LUNGO TUTTO LO SVILUPPO LATO OVEST UN'AMPIA TETTOIA CON AGGETTO PARI A CIRCA 2,00 MT QUELLA ANTISTANTE IL CORPO PIU' A NORD E CIRCA 2,70 MT QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. SUL FRONTE OPPOSTO, LATO EST, E' PRESENTE UNA PASSERELLA CON PROFONDITA' PARI A CIRCA 60/70 CM A SBALZO SUL VARENNA ACCESSIBILE DALL'INTERNO DEL CAPANNONE. LA STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO E' IN ELEMENTI METALLICI E I TAMPONAMENTI SONO IN MURATURA. ALL'INTERNO IL FABBRICATO E' SUDDIVISO IN 11 LOCALI TUTTI CON ACCESSO INDIPENDENTE (DUE LOCALI SONO PRESSOCHE' "CORRIDOI" CHE LO ATTRAVERSANO NEL SENSO DELLA PROFONDITA' UNO DEI QUALI HA SBOCCO SULLA PASSERELLA SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. NEL LOCALE CENTRALE, QUELLO CON ALTEZZA MAGGIORE E' PRESENTE UN SOPPALCO METALLICO E IN ALTRI DUE LOCALI SONO PRESENTI PICCOLI SOPPALCHI LEGNO/METALLO.

TUTTE LE COPERTURE SONO IN PARTE IN LAMIERA ONDULATA O IN FIBRO CEMENTO (TIPO ETERNIT-POSSIBILE PRESENZA DI AMINATO DA SOTTOPORRE A VERIFICA) O ANCORA, IN MATERIALE PLASTICO. TUTTE LE BUCATURE PROSPETTICHE SONO TENDENZIALMENTE AMPIE, DI DIVERSE DIMENSIONI E CON SERRAMENTI VARI (SPESSO DI RECUPERO). ESISTE UN PICCOLO LOCALE INTERRATO (AL DI SOTTO DELLA ZOCCOLATURA) CUI SI ACCEDE DAL PIAZZALE E, TRANSITANDO AL DI SOTTO DELL'EDIFICIO, GIUNGE FINO AL LATO OPPOSTO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. ALL'INTERNO I LOCALI, AL PIANO TERRA, SONO TUTTI AL GREZZO AD ECCEZIONE DI TRE LOCALI GROSSOLANAMENTE RIFINITI UTILIZZATI QUALI UFFICI. TUTTI I LOCALI, O CON FINESTRA SINGOLA O CON FINESTRATURA A NASTRO PRENDONO LUCE SUL LATO EST CON AFFACCIO SUL VARENNA. NEL TERZO LOCALE A PARTIRE DA NORD ESISTE UN LOCALE WC DI RECENTE REALIZZAZIONE (NON PRESENTE NEL PROGETTO APPEOVATO NE' NELLA MAPPA CATASTALE DEL 2000 MENTRE E' PRESENTE NELLA PLANIMETRIA DEL 2012). NON E' STATO CHIARITO SE I REFLUI VENGANO TRATTATI IN UNA FOSSA BIOLOGICA O DOVE SIANO POSIZIONATI GLI SCARICHI, SICURAMENTE NON RECAPITANO IN FOGNATURA NON ESSENDO PRESENTE LA RETE PUBBLICA. L'EDIFICIO E' DOTATO DI ACQUA E LUCE. IL PIAZZALE E' STERRATO E IN PARTE ASFALTATO E VIENE UTILIZZATO IN PARTE A PAECHEGGIO. ESISTE UN SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO A CIELO APERTO. NESSUNA COSTRUZIONE RISULTA INSEDIATA SU DI ESSO.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO A CIELO APERTO. LA BARACCA IN MATERIALE MISTO, PREVALENTEMENTE METALLICO E VETRO, NON RISULTA AUTORIZZATO E ANDRA' RIMOSSA.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



Stato della causa in corso per il rilascio

SONO STATI REPERITI MOLTEPLICI CONTRATTI DI LOCAZIONE RIFERITI AI LOCALI DI CUI SI COMPONE L'EDIFICIO, FORNITI DIRETTAMENTE DALLA PROPRIETA'. DI SEGUITO VENGONO ELENCATI I CONTRATTI RESI NOTI CON I DATI FORNITI:

- LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI (09)/MAGAZZINO - REGISTRATO AGE IL 22/07/2012 - FINE LOCAZIONE 31/07/2018 con rinnovo automatico di sei anni in sei anni- CANONE ANNUO € 3.600,00 - LOCATARIO **** Omissis ****
- LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI (09)/MAGAZZINO - REGISTRATO AGE IL 22/01/2010 - FINE LOCAZIONE 31/12/2015 con rinnovo automatico di sei anni in sei anni- CANONE ANNUO € 2.400,00 - LOCATARIO **** Omissis ****
- LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI (09)/ATTIVITA' COMMERCIALE - INIZIO LOCAZIONE IL 15/11/2023 - DURATA 6 ANNI con rinnovo automatico di sei anni in sei anni- CANONE ANNUO € 3.600,00 - LOCATARIO **** Omissis **** - NON E' NOTO SE IL CONTRATTO SIA STATO REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (AGE)
- LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI (09)/MAGAZZINO - REGISTRATO AGE IL 22/07/2012 - FINE LOCAZIONE 21/07/2018 con rinnovo automatico di sei anni in sei anni- CANONE ANNUO € 4.560,00 - LOCATARIO **** Omissis ****

SI EVIDENZIA CHE I CONTRATTI DI CUI SOPRA SONO STATI REGISTRATI CON UN CODICE FISCALE DELLA LOCATRICE QUI ESECUITA DIVERSO DA QUELLO RISULTANTE NEL RESTO DEGLI ATTI.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.180,00

SI EVIDENZIA CHE I CONTRATTI DI LOCAZIONE SONO QUELLI SEGNALATI DALLA PROPRIETARIA SU ESPRESSA RICHIESTA DEL CUSTODE SO.VE.MO. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE ALTRI EVENTUALI CONTRATTI RELATIVAMENTE AL FABBRICATO.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2009
- Scadenza contratto: 04/03/2015



Stato della causa in corso per il rilascio

AFFITTO FONDI RUSTICI (01) - REGISTRATO AGE IL 04/03/2009 - FINE LOCAZIONE 04/03/2015 con rinnovo automatico di sei anni in sei anni- CANONE ANNUO € 1.300,00 - LOCATARIO ##CIRCOLO RICREATIVO AUTORITA' PORTUALE E SOCIETA' ASSOCIATE#

Canoni di locazione

Canone mensile: € 106,33

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2009
- Scadenza contratto: 04/03/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

AFFITTO FONDI RUSTICI (01) - REGISTRATO AGE IL 04/03/2009 - FINE LOCAZIONE 04/03/2015 con rinnovo automatico di sei anni in sei anni- CANONE ANNUO € 1.300,00 - LOCATARIO ##CIRCOLO RICREATIVO AUTORITA' PORTUALE E SOCIETA' ASSOCIATE#

Canoni di locazione

Canone mensile: € 106,33

IL CONTRATTO D'AFFITTO DELL'AREA E' IL MEDESIMO CHE COMPRENDE IL MAPPALE 453 SUB 1 FG. 35 (EX MAPPALE 66 FG. 35).



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2002 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI PAOLO MASSIMO	11/03/2002	51905	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	08/04/2002	12457	9026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 23/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI PAOLO MASSIMO	20/12/2007	65386	25418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	28/12/2007	53477	30656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2002 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			



20/12/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI PAOLO MASSIMO	11/03/2002	51905	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	08/04/2002	12457	9026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 23/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI PAOLO MASSIMO	20/12/2007	65386	25418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	28/12/2007	53477	30656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2002 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI PAOLO MASSIMO	11/03/2002	51905	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	08/04/2002	12457	9026
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 23/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI PAOLO MASSIMO	20/12/2007	65386	25418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	28/12/2007	53477	30656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 28/12/2007
Reg. gen. 53478 - Reg. part. 14427
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: DI PAOLO MASSIMO
N° repertorio: 65387
N° raccolta: 25419



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 05/03/2015

Reg. gen. 4997 - Reg. part. 3856

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 15/05/2024

Reg. gen. 16127 - Reg. part. 12746

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 28/12/2007

Reg. gen. 53478 - Reg. part. 14427

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: DI PAOLO MASSIMO

N° repertorio: 65387

N° raccolta: 25419

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 05/03/2015

Reg. gen. 4997 - Reg. part. 3856

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 15/05/2024

Reg. gen. 16127 - Reg. part. 12746

Quota: 1/1



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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 28/12/2007
Reg. gen. 53478 - Reg. part. 14427
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: DI PAOLO MASSIMO
N° repertorio: 65387
N° raccolta: 25419

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 05/03/2015
Reg. gen. 4997 - Reg. part. 3856
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 15/05/2024
Reg. gen. 16127 - Reg. part. 12746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
Sigla: AR-PR-A
A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale



PIANO DI BACINO: ALVEO/AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO/AREE INONDABILI

I Piani di Bacino e le disposizioni di cui al regolamento regionale n. 3/2011, la Zonizzazione Geologica del Territorio classifica, il terreno in esame, parte in ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata, ZONE C - Aree con suscettività d'uso limitata e ZONE D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche. Fatta salva la disciplina dei Piani di Bacino e le disposizioni di cui al regolamento regionale n. 3/2011, la Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici individua il terreno assoggettato a vincolo Idro-geologico, parzialmente ricadenti in "alveo" e interessati da "aree inondabili con diversi tempi di ritorno".

In relazione alle citate indicazioni della Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici, vengono quindi richiamate le prescrizioni di cui al punto 1 dell'art. 14 delle Norme Generali del P.U.C.

VINCOLO PAESAGGISTICO: AREA TUTELATA PER LEGGE - SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M - AER. 142 DLGS 42 DEL 2004

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Sigla: AR-PR-A

A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

VALORE DEL PAESAGGIO: PARCO DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

PIANO DI BACINO: ALVEO - AREE_INONDABILI

PIANO DI BACINO: VINCOLO IDROGEOLOGICO

AREA TUTELATA PER LEGGE: DLGS 42 DEL 2004 ART. 142 -SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M

SI ALLEGA CDU

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Sigla: AR-PR-A

A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

VALORE DEL PAESAGGIO: PARCO DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

PIANO DI BACINO: ALVEO - AREE_INONDABILI

PIANO DI BACINO: VINCOLO IDROGEOLOGICO

AREA TUTELATA PER LEGGE: DLGS 42 DEL 2004 ART. 142 -SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M

SI ALLEGA CDU



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

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 fabbricato è stato edificato in forza della Licenza n. 2110 del 06/07/1964 (progetto n. 806 del 16/07/1963) e venne successivamente modificato ed ampliato in forza di un progetto in variante (n. 232 del 30/05/1969) di cui alla Licenza n. 1024 del 25/06/1971 che ha portato l'edificio periziato alla consistenza attuale.

In data 12/04/2001 è stato presentato un progetto per la realizzazione di un cancello all'ingresso e recinzione (D.I.A. n. 2157).

L'autorizzazione all'usabilità del Capannone come realizzato, da parte del Sindaco, è stata emessa con provvedimento n. 239 del 13/02/1978.

Lo stato dei luoghi (che corrisponde sostanzialmente con quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale del 2012) presenta alcune modeste modifiche in merito alla compartimentazione dei locali interni sia rispetto alla planimetria catastale del 2000 sia rispetto al progetto approvato di cui al provvedimento 1024 del 25/06/1971. Non sono state reperite pratiche edilizie successive al 2001 (quest'ultima peraltro riferita al solo posizionamento del cancello di ingresso) e pertanto si ritiene debbano essere regolarizzate in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, per le modifiche relative all'esterno del fabbricato tipo bucatore, ecc. e modifiche interne; trattandosi di modifiche che non sembrano comportare aumento volumetrico la sanzione dovrebbe essere pari a € 1.032,00. Dovrà tuttavia essere attivata la procedura di compatibilità paesaggistica essendo in zona a vincolo art. 142 del Dlgs 42/2004 (sanzione minima € 2.000,00). Al costo come indicato per la sanzione, deve essere aggiunto il costo relativo alle spese professionali per la redazione delle pratiche di sanatoria e compatibilità paesaggistica, all'incirca € 3.000,00 oltre oneri fiscali.

Riguardo ai soppalchi rilevati in oggi non risultano autorizzati. Stante lo stato conservativo e la dubbia idoneità statica si ritiene che allo stato attuale sia più indicato provvedere alla rimozione/smontaggio (spesa prevista circa 10.000,00 €), piuttosto che tentare una procedura di sanatoria (che tra l'altro è molto probabile non venga ammessa essendo in zona esondabile ove, peraltro, in forza delle disposizioni del Piano di Bacino, sono vietate nuove costruzioni entro una fascia di rispetto dall'argine del torrente).

Dovrà essere provveduto all'adozione di una fossa biologica per l'utilizzo del servizio igienico aggiunto e non presente nel progetto originale approvato nel 1971 (se esistente una fossa sicuramente dall'epoca della costruzione dovrà essere quanto meno sostituita secondo le attuali disposizioni normative).

Si evidenzia la necessità del rinnovo della concessione demaniale relativamente all'occupazione del suolo di proprietà demaniale da parte di una porzione di fabbricato, in assenza della quale il fabbricato dovrebbe essere rimosso.

Al fine di riattivare la concessione demaniale - oltre a pagare i canoni arretrati, allo stato attuale, per € 5829.73 per gli anni dal 2014 al 2019 ed € 5.283,11 per gli anni dal 2020 AL 2024 compresi- dovrà essere provveduto ad istruire una procedura autorizzativa comprensiva dello studio idraulico richiesto con affidamento dell'incarico ad un professionista esperto il cui costo potrebbe essere all'incirca pari a € 5.000,00 oltre oneri fiscali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

IN OGGI IL TERRENO RISULTA ESSERE STATO SOTTOPOSTO A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PRESSO IL CATASTO ATTRIBUENDO ALLO STESSO MAPPALE 453, IL SUB. 1 CON CATEGORIA D8, CON UTILIZZO A PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE.

NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE PRESSO IL COMUNE DI GENOVA CHE LEGITTIMINO IL CAMBIO D'USO EFFETTUATO.

PERTANTO L'AREA IN OGGI RISULTA NON EDIFICABILE E DI FATTO E' SOTTOPOSTA A SERVITU' DI ASSERVIMENTO A FAVORE DELL'EDIFICAZIONE DEL CAPANNONE MAPPALE 177 SUB. 5 FOGLIO 35 - ATTO DI ASSERVIMENTO (NON AEDIFICANDI) A FAVORE DEL COMUNE DI GENOVA, IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA N. 1024 DEL 25/06/1971 - A ROGITO NOTAIO CIAMPI IN DATA 23/06/1972 N.REP. 36536 REGISTRATO A GENOVA IL 27/06/1972 AL N. 11789, E IVI TRASCRITTO IL 03/07/1972 AL N. R.P.9179/11378

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO A CIELO APERTO. INSISTE SU DI ESSO UNA PICCOLA BARACCA IN METALLO E VETRO, PRESUMIBILMENTE UTILIZZATA QUALE RICOVERO ATTREZZI CHE, NON RISULTANDO PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE PRESSO IL COMUNE DI GENOVA CHE NE LEGITTIMANO LA SUSSISTENZA, DOVRA' ESSERE RIMOSSA/DEMOLITA.

SI RITIENE CHE PER LA RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLA BARACCA POSSA RENDERSI NECESSARIA UNA SPESA PARI A CIRCA € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile periziato è interamente di un'unica proprietà

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'AREA E' ASSERVITA AL MAPPALE 117 SUBB. 4-5 E IN QUANTO TALE E' SUBORDINATA A DETTO IMMOBILE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti vengono formati in forza dei beni oggetto di perizia che risultano essere distinti e diversamente dislocati sul territorio oltre ad avere caratteristiche distinte gli uni dagli altri.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 36H, interno 3, piano 2

TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO FACENTE PARTE DI UNA PALAZZINA SU TRE LIVELLI SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA (SU TERRAPIENO). L'IMMOBILE QUI PERIZIATO E' UBIVATO AL PIANO SECONDO FUORI TERRA. PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE E' NECESSARIO SALIRE UNA SCALA ESTERNA PASSANDO DAVANTI AGLI INGRESSI DEGLI IMMOBILI POSTI AI PIANI INFERIORI RISPETTO A DOVE E' UBICATO QUELLO QUI ESAMINATO. LA ZONA DI INTERESSE E' DECISAMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO, NELL'ENTRO TERRA DI PEGLI. L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' UBICATO A MARGINE DELLA STRADA PROVINCIALE. ESISTE UN'AREA A PARCHEGGIO STERRATA A BREVE DISTANZA. SONO POCHI I SERVIZI NELLE VICINANZE. SCARSO IL SERVIZIO DI PUBBLICO TRASPORTO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 422, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 89.880,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 36H, interno 3, piano 2	112,35 mq	800,00 €/mq	€ 89.880,00	100,00%	€ 89.880,00
				Valore di stima:	€ 89.880,00

Valore di stima: € 89.880,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	17000,00	€

Valore finale di stima: € 72.880,00

DAL VALORE STIMATO SONO STATE DETTRATTE LE SEGUENTI SPESE (LA CIFRA FINALE E' STATA ARROTONDATA):

SANZIONE EX ART. 6BIS DPR 380/2002: € 1.000,00
SANZIONE COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (DLGS. 42/04): € 2.000,00
SANZIONE SANATORIA OPERE ESTERNE (D.P.R. 380/02): € 1.032,00

ONERI PROFESSIONALI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (COMPRESO ONERI FISCALI): € 8.247,20

CPESA PER DEMOLIZIONE DEL PICCOLO FABBRICATO INCONGRUO (COMPRESO IVA): 4.270,00

DIRITTI DI ISTRUTTORIA/SEGRETERIA GENERICI: € 450,80

TOTALE € 17.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T TRATTASI DI FABBRICATO PER LO PIU' OSPITANTE MAGAZZINI EDEPOSITI, UBICATO IN UN'AREA IN FREGIO ALLA STRADA COMUNALE VIA SAN CARLO DI CESE (CIVICO 7R GIA' CIVICO 11), DOVE TROVA ACCESSO TRAMITE UN AMPIO CANCELLO E UNA RAMPA IN DISCESA. L'EDIFICIO RICADE IN UN'AMPIA AREA CON PIAZZALE ANTISTANTE, AD USO VIABILITA' INTERNA E PARCHEGGIO, SOTTOMESSA RISPETTO ALLA STRADA PUBBLICA, E DI FATTO SORGE SULLA SPONDA DESTRA DEL TORRENTE VARENNA (ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE VENNE REALIZZATO UN ALTO MURO DI



CONTENIMENTO A MARGINE DEL TORRENTE - CON RIEMPIMENTO A TERGO AL FINE DI PORTARE LA SUPERFICIE DI IMPOSTA DELL'EDIFICIO IN PIANO E COSI' IL PIAZZALE ANTISTANTE. TRAMITE L'AREA ANTISTANTE IL FABBRICATO (DISTINTA CON LA PARTICELLA 117 SUBB. 4 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO), SI ACCEDE AL FABBRICATO (PARTICELLA 117 SUB 5 FOGLIO 35) ED ANCHE ALLE ALTRE DUE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA LATO NORD, DISTINTE CON I NUMERI MAPPALI 453 (EX 66) E 67 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO, SEPARATE DALL'AREA MAPP. 117 SUB 4, DA UN GRANDE CANCELLO (IN VERO INSTALLATO ANCORA SUL MAPPALE 117 SUB 4 TANTO CHE UNA PORZIONE DELLO STESSO MAPPALE 117 SUB 4 RIMANE IN CONTINUITA' CON IL MAPPALE 453). LA ZONA E' FORTEMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO E RICADE IN UN CONTESTO SCARSAMENTE INSEDIATO. ESISTE IN PROSSIMITA' UN FABBRICATO AD USO CIVILE (CIVICO 11) COSTRUITO (IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO DEL CAPANNONE) SULLO STESSO MAPPALE 117 DEL FG. 35 (SUB 7). L'EDIFICIO OGGETTO DI PERIZIA CONSISTE IN UN CAPANNONE REALIZZATO A PARTIRE DALL'ANNO 1964 E ULTIMATO NELL'ANNO 1972 A SEGUITO DI UNA VARIANTE SOSTANZIALE AL PROGETTO ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATO. L'EDIFICIO SI SVILUPPA PREVALENTEMENTE IN LUNGHEZZA (CIRCA 64,50 MT) CON PROFONDITA' VARIABILE FRA 8,40 MT CIRCA RELATIVAMENTE AL CORPO CENTRALE, 7,50 MT CIRCA IL CORPO LATO NORD E 4,60 MT CIRCA I LOCALI ALLE DUE ESTREMITA'. L'EDIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO PIANO MA IL CORPO CENTRALE (E PARTE DEL CORPO NORD) RISULTANO IMPOSTATI SU DI UNA ZOCCOLATURA - RAMBLE' - CON ALTEZZA PARI A CIRCA 1,00 MT, MENTRE LA PARTE A NORD E L'ULTIMO LOCALE A SUD RISULTANO A QUOTA PIAZZALE. LE ALTEZZE INTERNE SONO VARIABILI: H CIRCA 3,90 MT IL CORPO A NORD (PIU' BASSO), H 5,50 IL CORPO CENTRALE CON, AL CENTRO, UNA PORZIONE SVETTANTE OLTRE LA COPERTURA CON ALTEZZA INTERNA PARI A MT. 7,35 CIRCA. LE ALTEZZE INDICATE SI RIFERISCONO ALLA CATENA DELLE CAPRIATE METALLICHE CHE COSTITUISCONO LA STRUTTURA PORTANTE DELLE COPERTURE A FALDA - UNICA QUELLA DEL CORPO PIU' A NORD E A DOPPIA FALDA QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. E' PRESENTE, LUNGO TUTTO LO SVILUPPO LATO OVEST UN'AMPIA TETTOIA CON AGGETTO PARI A CIRCA 2,00 MT QUELLA ANTISTANTE IL CORPO PIU' A NORD E CIRCA 2,70 MT QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. SUL FRONTE OPPOSTO, LATO EST, E' PRESENTE UNA PASSERELLA CON PROFONDITA' PARI A CIRCA 60/70 CM A SBALZO SUL VARENNA ACCESSIBILE DALL'INTERNO DEL CAPANNONE. LA STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO E' IN ELEMENTI METALLICI E I TAMPONAMENTI SONO IN MURATURA. ALL'INTERNO IL FABBRICATO E' SUDDIVISO IN 11 LOCALI TUTTI CON ACCESSO INDIPENDENTE (DUE LOCALI SONO PRESSOCHE' "CORRIDOI" CHE LO ATTRAVERSANO NEL SENSO DELLA PROFONDITA' UNO DEI QUALI HA SBOCCO SULLA PASSERELLA SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. NEL LOCALE CENTRALE, QUELLO CON ALTEZZA MAGGIORE E' PRESENTE UN SOPPALCO METALLICO E IN ALTRI DUE LOCALI SONO PRESENTI PICCOLI SOPPALCHI LEGNO/METALLO. TUTTE LE COPERTURE SONO IN PARTE IN LAMIERA ONDULATA O IN FIBRO CEMENTO (TIPO ETERNIT- POSSIBILE PRESENZA DI AMINATO DA SOTTOPORRE A VERIFICA) O ANCORA, IN MATERIALE PLASTICO. TUTTE LE BUCATURE PROSPETTICHE SONO TENDENZIALMENTE AMPIE, DI DIVERSE DIMENSIONI E CON SERRAMENTI VARI (SPESSO DI RECUPERO). ESISTE UN PICCOLO LOCALE INTERRATO (AL DI SOTTO DELLA ZOCCOLATURA) CUI SI ACCEDE DAL PIAZZALE E, TRANSITANDO AL DI SOTTO DELL'EDIFICIO, GIUNGE FINO AL LATO OPPOSTO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. ALL'INTERNO I LOCALI, AL PIANO TERRA, SONO TUTTI AL GREZZO AD ECCEZIONE DI TRE LOCALI GROSSOLANAMENTE RIFINITI UTILIZZATI QUALI UFFICI. TUTTI I LOCALI, O CON FINESTRA SINGOLA O CON FINESTRATURA A NASTRO PRENDONO LUCE SUL LATO EST CON AFFACCIO SUL VARENNA. NEL TERZO LOCALE A PARTIRE DA NORD ESISTE UN LOCALE WC DI RECENTE REALIZZAZIONE (NON PRESENTE NEL PROGETTO APPEOVATO NE' NELLA MAPPA CATASTALE DEL 2000 MENTRE E' PRESENTE NELLA PLANIMETRIA DEL 2012). NON E' STATO CHIARITO SE I REFLUI VENGANO TRATTATI IN UNA FOSSA BIOLOGICA O DOVE SIANO POSIZIONATI GLI SCARICHI, SICURAMENTE NON RECAPITANO IN FOGNATURA NON ESSENDO PRESENTE LA RETE PUBBLICA. L'EDIFICIO E' DOTATO DI ACQUA E LUCE. IL PIAZZALE E' STERRATO E IN PARTE ASFALTATO E VIENE UTILIZZATO IN PARTE A PAECHEGGIO. ESISTE UN SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2, Categoria D1



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

Valore di stima del bene: € 163.750,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Nella valutazione complessiva è stato tenuto conto, in particolar modo, degli interventi che si renderanno necessari per la riqualificazione/ristrutturazione complessiva dell'edificio che verte in condizioni decisamente scadenti al limite dell'adeguatezza statica.

E' altresì stato tenuto conto dell'occupazione dell'area Demaniale sottoposta a obbligo di concessione onerosa e con remota possibilità di diniego riguardo al rinnovo periodico.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE SVILUPPATO PIU' IN LUNGHEZZA CHE IN LARGHEZZA, CONFINANTE A OVEST CON LA SCARPATA SOTTOSTRADA DELLA VIA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE E SUL LATO A EST CON IL SOTTOPOSTO TORRENTE VARENNA. A NORD IL TERRENO CONFINA CON IL MAPPALE 67 FOGLIO 35 DEL NCT, MENTRE A SUD CONFINA CON IL MAPPALE 177 SUBB 4-5 DEL FOGLIO 35 (CAPANNONE OGGETTO DI PERIZIA E RELATIVA AREA ANTISTANTE) DAL QUALE E' SEPARATO FISICAMENTE TRAMITE UN CANCELLO. IL TERRENO RISULTA IN OGGI UTILIZZATO QUALE PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE. IL TERRENO QUI ESAMINATO E' CONTRADDISTINTO, ATTUALMENTE, CON IL MAPPALE 453 (EX 66) DEL FOGLIO 35 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 453, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 269,10

TRATTANDOSI DI AREA ASSERVITA AL MAPPALE 117 SUBB. 4-5 E NON SOTTOPOSTA A CAMBIO D'USO AUTORIZZATO, IL SUO VALORE VIENE DETERMINATO CON L'ORIGINARIA CLASSIFICAZIONE A BOSCO CEDUO.

Il valore definito dall'Agenzia delle Entrate aggiornato al 2024 (per la Provincia di Genova risalgono al maggio 2024 con riferimento all'anno 2014 non essendo più state edite valutazioni da quell'anno), per il BOSCO CEDUO è pari a €/mq 0,4486

Il coefficiente di rivalutazione monetaria per il periodo magg. 2014/dic.2024, è pari a 1.20, quindi si avrà un valore a mq pari a: 0,5382 €/mq

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE SVILUPPATO PIU' IN LUNGHEZZA CHE IN LARGHEZZA, CONFINANTE A OVEST CON LA SCARPATA SOTTOSTRADA DELLA VIA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE E SUL LATO A EST CON IL SOTTOPOSTO TORRENTE VARENNA. A NORD IL TERRENO CONFINA CON IL MAPPALE 7 FOGLIO 35 DEL NCT, MENTRE A SUD CONFINA CON IL MAPPALE 453 SUB 1 DEL FOGLIO 35. IL TERRENO RISULTA IN OGGI UTILIZZATO IN PARTE QUALE PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE. IL TERRENO QUI ESAMINATO E' CONTRADDISTINTO, ATTUALMENTE, CON IL MAPPALE 67 DEL FOGLIO 35. INSISTE SUL TERRENO UNA BARACCA IN LAMIERA CON SERRAMENTI IN VETRO AD USO, SI PRESUME, DI RICOVERO ATTREZZI NON LEGITTIMATA DA PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI A LIVELLO EDILIZIO-URBANISTICO



Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 67, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 832,70
LA STIMA VIENE EFFETTUATA IN BASE ALLA CARATTERIZZAZIONE A PRATO ARBORATO. NESSUNA FUNZIONE VIENE ATTRIBUITA ALL'AREA IN QUANTO ASSERVITA AL MAPPALE 117 SUBB. 4-5 E SOTTOPOSTA A VINCOLO DI INEDIFICABILITA'.
Valore definito dall'Agenzia delle Entrate aggiornato al 2024 (per la Provincia di Genova risalgono al maggio 2024 con riferimento all'anno 2014 non essendo più state edite valutazioni da quell'anno), per il PRATO ARBORATO questo è pari a €/mq 1,0357
Il coefficiente di rivalutazione monetaria per il periodo magg. 2014/dic.2024, è pari a 1.20, quindi si avrà un valore a mq pari a: 1,24284 €/MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T	655,00 mq	250,00 €/mq	€ 163.750,00	100,00%	€ 163.750,00
Bene N° 3 - Terreno Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	500,00 mq	0,54 €/mq	€ 269,10	100,00%	€ 269,10
Bene N° 4 - Terreno Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE	670,00 mq	1,24 €/mq	€ 832,70	100,00%	€ 832,70
Valore di stima:					€ 164.851,80

Valore di stima: € 164.851,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	39660,84	€

Valore finale di stima: € 125.190,96

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZA E DEMANIALE CAPANNONE (MAPP. 117 SUB 4-5 FG. 35):

SANZIONI € 1.032,00+€ 2.000,00 = € 3.032,00
ESPERIMENTO PRATICHE: € 2.500,00 PIU' ONERI FISCALI = € 3.172,00

DEMOLIZIONE SOPPALCHI € 10.000,00



FOSSA BIOLOGICA: € 3.000,00

SALDO CANONI CONCESSIONE DEMANIALE ANNI PREGRESSI FINO AL 2024: € 11.112,84

ESPERIMENTO PRATICHE PER RINNOVO CONCESSIONE DEMANIALE: € 5.000,00 OLTRE ONERI = 6.344,00

TOTALE COSTI ORIENTATIVI DI REGOLARIZZAZIONE CAPANNONE (MAPP. 117 SUB 4-5 FG. 35): € 36.660,84

COSTI ORIENTATIVI DI REGOLARIZZAZIONE TERRENO (MAPP. 67 FG. 35) - RIMOZIONE BARACCA:

€ 3.000,00

COSTO TOTALE ORIENTATIVO REGOLARIZZAZIONE LOTTO 2: € 39.660,84

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 25/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sacchi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - estratto pendenze giudiziarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 36H, interno 3, piano 2
TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO FACENTE PARTE DI UNA PALAZZINA SU TRE LIVELLI SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA (SU TERRAPIENO). L'IMMOBILE QUI PERIZIATO E' UBIVATO AL PIANO SECONDO FUORI TERRA. PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE E' NECESSARIO SALIRE UNA SCALA ESTERNA PASSANDO DAVANTI AGLI INGRESSI DEGLI IMMOBILI POSTI AI PIANI INFERIORI RISPETTO A DOVE E' UBICATO QUELLO QUI ESAMINATO. LA ZONA DI INTERESSE E' DECISAMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO, NELL'ENTRO TERRA DI PEGLI. L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' UBICATO A MARGINE DELLA STRADA PROVINCIALE. ESISTE UN'AREA A PARCHEGGIO STERRATA A BREVE DISTANZA. SONO POCHI I SERVIZI NELLE VICINANZE. SCARSO IL SERVIZIO DI PUBBLICO TRASPORTO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 422, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PUC DI GENOVA: Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-A Descrizione: A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AREA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO AREA A LIVELLO PAESAGGISTICO TUTELATA PER LEGGE Tipo: SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M legge: DLGS 42 DEL 2004 ART. 142

Prezzo base d'asta: € 72.880,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T TRATTASI DI FABBRICATO PER LO PIU' OSPITANTE MAGAZZINI EDEPOSITI, UBICATO IN UN'AREA IN FREGIO ALLA STRADA COMUNALE VIA SAN CARLO DI CESE (CIVICO 7R GIA' CIVICO 11), DOVE TROVA ACCESSO TRAMITE UN AMPIO CANCELLO E UNA RAMPA IN DISCESA. L'EDIFICIO RICADE IN UN'AMPIA AREA CON PIAZZALE ANTISTANTE, AD USO VIABILITA' INTERNA E PARCHEGGIO, SOTTOMESSA RISPETTO ALLA STRADA PUBBLICA, E DI FATTO SORGE SULLA SPONDA DESTRA DEL TORRENTE VARENNA (ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE VENNE REALIZZATO UN ALTO MURO DI CONTENIMENTO A MARGINE DEL TORRENTE - CON RIEMPIMENTO A TERGO AL FINE DI PORTARE LA SUPERFICIE DI IMPOSTA DELL'EDIFICIO IN PIANO E COSI' IL PIAZZALE ANTISTANTE. TRAMITE L'AREA ANTISTANTE IL FABBRICATO (DISTINTA CON LA PARTICELLA 117 SUBB. 4 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO), SI ACCEDE AL FABBRICATO (PARTICELLA 117 SUB 5 FOGLIO 35) ED ANCHE ALLE ALTRE DUE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA LATO NORD, DISTINTE CON I NUMERI MAPPALI 453 (EX 66) E 67 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO, SEPARATE DALL'AREA MAPP. 117 SUB 4, DA UN GRANDE CANCELLO (IN VERO INSTALLATO ANCORA SUL MAPPALE 117 SUB 4 TANTO CHE UNA PORZIONE DELLO STESSO MAPPALE 117 SUB 4 RIMANE IN CONTINUITA' CON IL MAPPALE 453). LA ZONA E' FORTEMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO E RICADE IN UN CONTESTO SCARSAMENTE INSEDIATO. ESISTE IN PROSSIMITA' UN FABBRICATO AD USO CIVILE (CIVICO 11) COSTRUITO (IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO DEL CAPANNONE) SULLO STESSO MAPPALE 117 DEL FG. 35 (SUB 7). L'EDIFICIO OGGETTO DI PERIZIA CONSISTE IN UN CAPANNONE REALIZZATO A PARTIRE DALL'ANNO 1964 E ULTIMATO NELL'ANNO 1972 A SEGUITO DI UNA VARIANTE SOSTANZIALE AL PROGETTO ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATO. L'EDIFICIO SI SVILUPPA PREVALEMENTEMENTE IN LUNGHEZZA (CIRCA 64,50 MT) CON PROFONDITA' VARIABILE FRA 8,40 MT CIRCA RELATIVAMENTE AL CORPO CENTRALE, 7,50 MT CIRCA IL CORPO LATO NORD E 4,60



CIRCA I LOCALI ALLE DUE ESTREMITA'. L'EDIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO PIANO MA IL CORPO CENTRALE (E PARTE DEL CORPO NORD) RISULTANO IMPOSTATI SU DI UNA ZOCCOLATURA - RAMBLE' - CON ALTEZZA PARI A CIRCA 1,00 MT, MENTRE LA PARTE A NORD E L'ULTIMO LOCALE A SUD RISULTANO A QUOTA PIAZZALE. LE ALTEZZE INTERNE SONO VARIABILI: H CIRCA 3,90 MT IL CORPO A NORD (PIU' BASSO), H 5,50 IL CORPO CENTRALE CON, AL CENTRO, UNA PORZIONE SVETTANTE OLTRE LA COPERTURA CON ALTEZZA INTERNA PARI A MT. 7,35 CIRCA. LE ALTEZZE INDICATE SI RIFERISCONO ALLA CATENA DELLE CAPRIATE METALLICHE CHE COSTITUISCONO LA STRUTTURA PORTANTE DELLE COPERTURE A FALDA - UNICA QUELLA DEL CORPO PIU' A NORD E A DOPPIA FALDA QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. E' PRESENTE, LUNGO TUTTO LO SVILUPPO LATO OVEST UN'AMPIA TETTOIA CON AGGETTO PARI A CIRCA 2,00 MT QUELLA ANTISTANTE IL CORPO PIU' A NORD E CIRCA 2,70 MT QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. SUL FRONTE OPPOSTO, LATO EST, E' PRESENTE UNA PASSERELLA CON PROFONDITA' PARI A CIRCA 60/70 CM A SBALZO SUL VARENNA ACCESSIBILE DALL'INTERNO DEL CAPANNONE. LA STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO E' IN ELEMENTI METALLICI E I TAMPONAMENTI SONO IN MURATURA. ALL'INTERNO IL FABBRICATO E' SUDDIVISO IN 11 LOCALI TUTTI CON ACCESSO INDIPENDENTE (DUE LOCALI SONO PRESSOCHE' "CORRIDOI" CHE LO ATTRAVERSANO NEL SENSO DELLA PROFONDITA' UNO DEI QUALI HA SBOCCO SULLA PASSERELLA SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. NEL LOCALE CENTRALE, QUELLO CON ALTEZZA MAGGIORE E' PRESENTE UN SOPPALCO METALLICO E IN ALTRI DUE LOCALI SONO PRESENTI PICCOLI SOPPALCHI LEGNO/METALLO. TUTTE LE COPERTURE SONO IN PARTE IN LAMIERA ONDULATA O IN FIBRO CEMENTO (TIPO ETERNIT- POSSIBILE PRESENZA DI AMINATO DA SOTTOPORRE A VERIFICA) O ANCORA, IN MATERIALE PLASTICO. TUTTE LE BUCATURE PROSPETTICHE SONO TENDENZIALMENTE AMPIE, DI DIVERSE DIMENSIONI E CON SERRAMENTI VARI (SPESSO DI RECUPERO). ESISTE UN PICCOLO LOCALE INTERRATO (AL DI SOTTO DELLA ZOCCOLATURA) CUI SI ACCEDE DAL PIAZZALE E, TRANSITANDO AL DI SOTTO DELL'EDIFICIO, GIUNGE FINO AL LATO OPPOSTO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. ALL'INTERNO I LOCALI, AL PIANO TERRA, SONO TUTTI AL GREZZO AD ECCEZIONE DI TRE LOCALI GROSSOLANAMENTE RIFINITI UTILIZZATI QUALI UFFICI. TUTTI I LOCALI, O CON FINESTRA SINGOLA O CON FINESTRATURA A NASTRO PRENDONO LUCE SUL LATO EST CON AFFACCIO SUL VARENNA. NEL TERZO LOCALE A PARTIRE DA NORD ESISTE UN LOCALE WC DI RECENTE REALIZZAZIONE (NON PRESENTE NEL PROGETTO APPEOVATO NE' NELLA MAPPA CATASTALE DEL 2000 MENTRE E' PRESENTE NELLA PLANIMETRIA DEL 2012). NON E' STATO CHIARITO SE I REFLUI VENGANO TRATTATI IN UNA FOSSA BIOLOGICA O DOVE SIANO POSIZIONATI GLI SCARICHI, SICURAMENTE NON RECAPITANO IN FOGNATURA NON ESSENDO PRESENTE LA RETE PUBBLICA. L'EDIFICIO E' DOTATO DI ACQUA E LUCE. IL PIAZZALE E' STERRATO E IN PARTE ASFALTATO E VIENE UTILIZZARO IN PARTE A PAECHEGGIO. ESISTE UN SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-A A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale PIANO DI BACINO: ALVEO/AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO/AREE INONDABILI I Piani di Bacino e le disposizioni di cui al regolamento regionale n. 3/2011, la Zonizzazione Geologica del Territorio classifica, il terreno in esame, parte in ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata, ZONE C - Aree con suscettività d'uso limitata e ZONE D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche. Fatta salva la disciplina dei Piani di Bacino e le disposizioni di cui al regola-mento regionale n. 3/2011, la Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici individua il terreno assoggettato a vincolo Idro-geologico, parzialmente ricadenti in "alveo" e interessati da "aree inondabili con diversi tempi di ritorno". In relazione alle citate indicazioni della Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici, vengono quindi richiamate le prescrizioni di cui al punto 1 dell'art. 14 delle Norme Generali del P.U.C. VINCOLO PAESAGGISTICO: AREA TUTELATA PER LEGGE - SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M - AER. 142 DLGS 42 DEL 2004



- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE SVILUPPATO PIU' IN LUNGHEZZA CHE IN LARGHEZZA, CONFINANTE A OVEST CON LA SCARPATA SOTTOSTRADA DELLA VIA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE E SUL LATO A EST CON IL SOTTOPOSTO TORRENTE VARENNA. A NORD IL TERRENO CONFINA CON IL MAPPALE 67 FOGLIO 35 DEL NCT, MENTRE A SUD CONFINA CON IL MAPPALE 177 SUBB 4-5 DEL FOGLIO 35 (CAPANNONE OGGETTO DI PERIZIA E RELATIVA AREA ANTISTANTE) DAL QUALE E' SEPARATO FISICAMENTE TRAMITE UN CANCELLO. IL TERRENO RISULTA IN OGGI UTILIZZATO QUALE PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE. IL TERRENO QUI ESAMINATO E' CONTRADDISTINTO, ATTUALMENTE, CON IL MAPPALE 453 (EX 66) DEL FOGLIO 35 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 453, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-A A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

VALORE DEL PAESAGGIO: PARCO DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO PIANO DI BACINO: ALVEO - AREE_INONDABILI PIANO DI BACINO: VINCOLO IDROGEOLOGICO AREA TUTELATA PER LEGGE: DLGS 42 DEL 2004 ART. 142 -SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M SI ALLEGA CDU
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE SVILUPPATO PIU' IN LUNGHEZZA CHE IN LARGHEZZA, CONFINANTE A OVEST CON LA SCARPATA SOTTOSTRADA DELLA VIA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE E SUL LATO A EST CON IL SOTTOPOSTO TORRENTE VARENNA. A NORD IL TERRENO CONFINA CON IL MAPPALE 7 FOGLIO 35 DEL NCT, MENTRE A SUD CONFINA CON IL MAPPALE 453 SUB 1 DEL FOGLIO 35. IL TERRENO RISULTA IN OGGI UTILIZZATO IN PARTE QUALE PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE. IL TERRENO QUI ESAMINATO E' CONTRADDISTINTO, ATTUALMENTE, CON IL MAPPALE 67 DEL FOGLIO 35. INSISTE SUL TERRENO UNA BARACCA IN LAMIERA CON SERRAMENTI IN VETRO AD USO, SI PRESUME, DI RICOVERO ATTREZZI NON LEGITTIMATA DA PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI A LIVELLO EDILIZIO-URBANISTICO

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 67, Qualità Prato arborato

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

Destinazione urbanistica: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-A A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

VALORE DEL PAESAGGIO: PARCO DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO PIANO DI BACINO: ALVEO - AREE_INONDABILI PIANO DI BACINO: VINCOLO IDROGEOLOGICO AREA TUTELATA PER LEGGE: DLGS 42 DEL 2004 ART. 142 -SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M SI ALLEGA CDU

Prezzo base d'asta: € 125.190,96



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.880,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 36H, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 422, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	112,35 mq
Stato conservativo:	L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO, RISULTA ESSERE STATO COSTRUITO FRA L'ANNO 1961 E L'ANNO 1962. E' STATO REALIZZATO A BORDO STRADA PUBBLICA IN POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO A QUEST'ULTIMA IN ASSECONDAMENTO DEL VERSANTE PIUTTOSTO RIPIDO. L'EDIFICIO SI COMPONE DI 3 PIANI, PT, P1 E P2, SOPRAELEVATI RISPETTO ALLA STRADA E QUELLO QUI IN ESAME OCCUPA IL PIANO 2°. L'ACCESSO DALLA STRADA AVVIENE, PER TUTTE E TRE LE PROPRIETA' ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA, QUINDI GODONO TUTTE E TRE DI ACCESSO AUTONOMO E INDIPENDENTE. L'EDIFICIO RISULTA AVERE OSSATURA IN CEMENTO ARMATO CON TAMPONAMENTI IN LATERIZIO. LA COPERTURA E' A FALDE CON TEGOLE RIGUARDO ALL'IMMOBILE QUI PERIZIATO CHE TUTTAVIA E' DOTATO DI UN TERRAZZO AL PIANO CHE RAPPRESENTA LA COPERTURA PIANA DI PARTE DELL'ALLOGGIO SOTTOSTANTE. LO STATO CONSERVATIVO DEL FABBRICATO NELL'INSIEME NON E' PARTICOLARMENTE BUONO MA L'ALLOGGIO QUI PERIZIATO, IN VERO, E' STATO SOTTOPOSTO A OPERE MANUTENTIVE IN TEMPI ABBASTANZA RECENTI E QUINDI PRESENTA UN DISCRETO STATO CONSERVATIVO RIGUARDO AGLI ESTERNI (PROSPETTI E PAVIMENTAZIONE E RINGHIERE DEL TERRAZZO AL PIANO) AD ECCEZIONE DEL GIARDINO POSTO SUL LATO SUD-OVEST E SUL RETRO A SUD-EST CHE SI PRESENTA QUASI IN STATO DI ABBANDONO, E RIGUARDO AGLI INTERNI DOVE L'ALLOGGIO PRESENTA FINITURE DI RECENTE FATTURA. SI EVIDENZIA UN ELEVATO LIVELLO DI UMIDITA' DI CONDENSA ALL'INTERNO RIGUARDO AL LOCALE INGRESSO E AL RIPOSTIGLIO POSTI A SUD-OST (VERSO IL RETRO DELL'APPARTAMENTO). ANCHE ALL'ESTERNO, IN CORRISPONDENZA DELLA VERANDA, E' PRESENTE UNA MANIFESTAZIONE DI EVIDENTE UMIDITA' RELATIVAMENTE ALLA PARETE DI QUEST'ULTIMA CHE PROSPETTA SUL TERRAZZO, SULLA SUPERFICIE ESTERNA.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO FACENTE PARTE DI UNA PALAZZINA SU TRE LIVELLI SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA (SU TERRAPIENO). L'IMMOBILE QUI PERIZIATO E' UBIVATO AL PIANO SECONDO FUORI TERRA. PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE E' NECESSARIO SALIRE UNA SCALA ESTERNA PASSANDO DAVANTI AGLI INGRESSI DEGLI IMMOBILI POSTI AI PIANI INFERIORI RISPETTO A DOVE E' UBICATO QUELLO QUI ESAMINATO. LA ZONA DI INTERESSE E' DECISAMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO, NELL'ENTRO TERRA DI PEGLI. L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE E' UBICATO A MARGINE DELLA STRADA PROVINCIALE. ESISTE UN'AREA A PARCHEGGIO STERRATA A BREVE DISTANZA. SONO POCHI I SERVIZI NELLE VICINANZE. SCARSO IL SERVIZIO DI PUBBLICO TRASPORTO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.190,96

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, edificio 7R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 117, Sub. 4-5, Zc. 2, Categoria D1	Superficie	655,00 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO RISULTA FORTEMENTE SCADENTE. LE PARTI STRUTTURALI SONO VETUSTE E SI RITIENE NON DEL TUTTO IDONEE (COME AD ESEMPIO LA PASSERELLA A SBALZO SUL RETRO DELL'EDIFICIO, E BUONA PARTE DELLA TETTOIA). NON ESISTONO FINITURE INTERNE SE NON PER TRE LOCALI (E COMUNQUE ANCHE QUESTI DI SCARSA QUALITA'). NON E' CHIARO SE ESISTA UN SISTEMA DI TRATTAMENTO DEI REFLUI (LA FOGNATURA PUBBLICA NON E' PRESENTE). NON ESISTE IMPIANTO TERMICO (SE NON PER UN CONDIZIONATORE PER UN UNICO LOCALE). L'IMPIANTO ELETTRICO E' VETUSTO. LE COPERTURE IN MATERIALE VARIO IN PARTE SONO IN FIBRO-CEMENTO CON POSSIBILE PRESENZA DI AMIANTO (DEVE ESSERE ESEGUITA UN'INDAGINE SPECIFICA). I SERRAMENTI SONO VETUSTI (QUELLI ORIGINALI) E DI RECUPERO QUELLI SOSTITUITI IN TEMPI SUCCESSIVI. IL PIAZZALE E' MALAMENTE ASFALTATO. SI RITIENE CHE, PER ESSERE MANTENUTO IN SEDE, IL FABBRICATO DEBBA ESSERE SOTTOPOSTO AD UNA RISTRUTTURAZIONE PIUTTOSTO PESANTE.		
Descrizione:	TRATTASI DI FABBRICATO PER LO PIU' OSPITANTE MAGAZZINI EDEPOSITI, UBICATO IN UN'AREA IN FREGIO ALLA STRADA COMUNALE VIA SAN CARLO DI CESE (CIVICO 7R GIA' CIVICO 11), DOVE TROVA ACCESSO TRAMITE UN AMPIO CANCELLO E UNA RAMPA IN DISCESA. L'EDIFICIO RICADE IN UN'AMPIA AREA CON PIAZZALE ANTISTANTE, AD USO VIABILITA' INTERNA E PARCHEGGIO, SOTTOMESSA RISPETTO ALLA STRADA PUBBLICA, E DI FATTO SORGE SULLA SPONDA DESTRA DEL TORRENTE VARENNA (ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE VENNE REALIZZATO UN ALTO MURO DI CONTENIMENTO A MARGINE DEL TORRENTE - CON RIEMPIMENTO A TERGO AL FINE DI PORTARE LA SUPERFICIE DI IMPOSTA DELL'EDIFICIO IN PIANO E COSI' IL PIAZZALE ANTISTANTE. TRAMITE L'AREA ANTISTANTE IL FABBRICATO (DISTINTA CON LA PARTICELLA 117 SUBB. 4 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO), SI ACCEDA AL FABBRICATO (PARTICELLA 117 SUB 5 FOGLIO 35) ED ANCHE ALLE ALTRE DUE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA LATO NORD, DISTINTE CON I NUMERI MAPPALI 453 (EX 66) E 67 DEL FOGLIO 35 DEL CATASTO, SEPARATE DALL'AREA MAPP. 117 SUB 4, DA UN GRANDE CANCELLO (IN VERO INSTALLATO ANCORA SUL MAPPALE 117 SUB 4 TANTO CHE UNA PORZIONE DELLO STESSO MAPPALE 117 SUB 4 RIMANE IN CONTINUITA' CON IL MAPPALE 453). LA ZONA E' FORTEMENTE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO E RICADE IN UN CONTESTO SCARSAMENTE INSEDIATO. ESISTE IN PROSSIMITA' UN FABBRICATO AD USO CIVILE (CIVICO 11) COSTRUITO (IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO DEL CAPANNONE) SULLO STESSO MAPPALE 117 DEL FG. 35 (SUB 7). L'EDIFICIO OGGETTO DI PERIZIA CONSISTE IN UN CAPANNONE REALIZZATO A PARTIRE DALL'ANNO 1964 E ULTIMATO NELL'ANNO 1972 A SEGUITO DI UNA VARIANTE SOSTANZIALE AL PROGETTO ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATO. L'EDIFICIO SI SVILUPPA PREVALENTEMENTE IN LUNGHEZZA (CIRCA 64,50 MT) CON PROFONDITA' VARIABILE FRA 8,40 MT CIRCA RELATIVAMENTE AL CORPO CENTRALE, 7,50 MT CIRCA IL CORPO LATO NORD E 4,60 CIRCA I LOCALI ALLE DUE ESTREMITA'. L'EDIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO PIANO MA IL CORPO CENTRALE (E PARTE DEL CORPO NORD) RISULTANO IMPOSTATI SU DI UNA ZOCCOLATURA - RAMBLE' - CON ALTEZZA PARI A CIRCA 1,00 MT, MENTRE LA PARTE A NORD E L'ULTIMO LOCALE A SUD RISULTANO A QUOTA PIAZZALE. LE ALTEZZE INTERNE SONO VARIABILI: H CIRCA 3,90 MT IL CORPO A NORD (PIU' BASSO), H 5,50 IL CORPO CENTRALE CON, AL CENTRO, UNA PORZIONE SVETTANTE OLTRE LA COPERTURA CON ALTEZZA INTERNA PARI A MT. 7,35 CIRCA. LE ALTEZZE INDICATE SI RIFERISCONO ALLA CATENA DELLE CAPRIATE METALLICHE CHE COSTITUISCONO LA STRUTTURA PORTANTE DELLE COPERTURE A FALDA - UNICA QUELLA DEL CORPO PIU' A NORD E A DOPPIA FALDA QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. E' PRESENTE, LUNGO TUTTO LO SVILUPPO LATO OVEST UN'AMPIA TETTOIA CON OGGETTO PARI A CIRCA 2,00 MT QUELLA ANTISTANTE IL CORPO PIU' A NORD E CIRCA 2,70 MT QUELLA DEL CORPO CENTRALE E SUD. SUL FRONTE OPPOSTO, LATO EST, E' PRESENTE UNA PASSERELLA CON PROFONDITA' PARI A CIRCA 60/70 CM A SBALZO SUL VARENNA ACCESSIBILE DALL'INTERNO DEL CAPANNONE. LA STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO E' IN ELEMENTI METALLICI E I TAMPONAMENTI SONO IN MURATURA. ALL'INTERNO IL FABBRICATO E' SUDDIVISO IN 11 LOCALI TUTTI CON ACCESSO INDIPENDENTE (DUE LOCALI SONO PRESSOCHE' "CORRIDOI" CHE LO ATTRAVERSANO NEL SENSO DELLA PROFONDITA' UNO DEI QUALI HA SBOCCO SULLA PASSERELLA SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. NEL LOCALE CENTRALE, QUELLO CON ALTEZZA MAGGIORE E' PRESENTE UN SOPPALCO METALLICO E IN ALTRI DUE LOCALI SONO PRESENTI PICCOLI SOPPALCHI LEGNO/METALLO. TUTTE LE COPERTURE SONO IN PARTE IN LAMIERA ONDULATA O IN FIBRO CEMENTO (TIPO ETERNIT- POSSIBILE PRESENZA DI AMINATO DA SOTTOPORRE A VERIFICA) O ANCORA, IN MATERIALE PLASTICO. TUTTE LE BUCATURE PROSPETTICHE SONO TENDENZIALMENTE AMPIE, DI DIVERSE DIMENSIONI E CON SERRAMENTI VARI (SPESSO DI RECUPERO). ESISTE UN PICCOLO LOCALE INTERRATO (AL DI SOTTO DELLA ZOCCOLATURA) CUI SI ACCEDA DAL PIAZZALE E, TRANSITANDO AL DI SOTTO DELL'EDIFICIO, GIUNGE FINO AL LATO OPPOSTO CON AFFACCIO SUL TORRENTE VARENNA. ALL'INTERNO I LOCALI, AL PIANO TERRA, SONO TUTTI AL GREZZO AD ECCEZIONE DI TRE LOCALI GROSSOLANAMENTE RIFINITI UTILIZZATI QUALI UFFICI. TUTTI I LOCALI, O CON FINESTRA SINGOLA O CON FINESTRATURA A NASTRO PRENDONO LUCE SUL LATO EST CON AFFACCIO SUL VARENNA. NEL TERZO LOCALE A PARTIRE DA NORD ESISTE UN LOCALE WC DI RECENTE REALIZZAZIONE (NON PRESENTE NEL PROGETTO APPEOVATO NE' NELLA MAPPA CATASTALE DEL 2000 MENTRE E' PRESENTE NELLA PLANIMETRIA DEL 2012). NON E' STATO CHIARITO SE I REFLUI VENGANO TRATTATI IN UNA FOSSA BIOLOGICA O DOVE SIANO POSIZIONATI GLI SCARICHI, SICURAMENTE NON RECAPITANO IN FOGNATURA NON ESSENDO PRESENTE LA RETE PUBBLICA.		



	L'EDIFICIO E' DOTATO DI ACQUA E LUCE. IL PIAZZALE E' STERRATO E IN PARTE ASFALTATO E VIENE UTILIZZATO IN PARTE A PARCHEGGIO. ESISTE UN SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 453, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	500,00 mq
Stato conservativo:	TRATTASI DI TERRENO STERRATO, A CIELO APERTO, SUL QUALE VENGONO POSTEGGIATI CAMPER E ROULOTTE. POSTO IN POSIZIONE SOTTOMESSA RISPETTO ALLA STRADA E SOVRAESPOSTA RISPETTO AL TORRENTE VARENNA. L'AREA E' PRIVA DI VERA E PROPRIA RECINZIONE E PERIMETRAZIONE AD ECCEZIONE DEL MURO DI CONTENIMENTO DEL PENDIO AL DI SOTTO DELLA STRADA PUBBLICA LATO OVEST E DEL CANCELLO CHE LO SEPARA FISICAMENTE DAL MAPPALE 117 SUBB. 4-5 (IN VERO POSIZIONATO INTERAMENTE ALL'INTERNO DEL MAPPALE 117), LATO SUD. L'ACCESSO A DETTA AREA AVVIENE ESCLUSIVAMENTE DAL MAPPALE 117 SUB 4 FG. 35 E TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO.		
Descrizione:	TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE SVILUPPATO PIU' IN LUNGHEZZA CHE IN LARGHEZZA, CONFINANTE A OVEST CON LA SCARPATA SOTTOSTRADA DELLA VIA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE E SUL LATO A EST CON IL SOTTOPOSTO TORRENTE VARENNA. A NORD IL TERRENO CONFINA CON IL MAPPALE 67 FOGLIO 35 DEL NCT, MENTRE A SUD CONFINA CON IL MAPPALE 177 SUBB 4-5 DEL FOGLIO 35 (CAPANNONE OGGETTO DI PERIZIA E RELATIVA AREA ANTISTANTE) DAL QUALE E' SEPARATO FISICAMENTE TRAMITE UN CANCELLO. IL TERRENO RISULTA IN OGGI UTILIZZATO QUALE PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE. IL TERRENO QUI ESAMINATO E' CONTRADDISTINTO, ATTUALMENTE, CON IL MAPPALE 453 (EX 66) DEL FOGLIO 35.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 67, Qualità Prato arborato	Superficie	670,00 mq
Stato conservativo:	TRATTASI DI TERRENO STERRATO, A CIELO APERTO, SUL QUALE VENGONO IN PARTE, POSTEGGIATI CAMPER E ROULOTTE. POSTO IN POSIZIONE SOTTOMESSA ALLA STRADA E SOVRAESPOSTA RISPETTO AL TORRENTE VARENNA. L'AREA E' PRIVA DI VERA E PROPRIA RECINZIONE E PERIMETRAZIONE AD ECCEZIONE DEL MURO DI CONTENIMENTO DEL PENDIO AL DI SOTTO DELLA STRADA PUBBLICA LATO OVEST.		
Descrizione:	TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE SVILUPPATO PIU' IN LUNGHEZZA CHE IN LARGHEZZA, CONFINANTE A OVEST CON LA SCARPATA SOTTOSTRADA DELLA VIA PUBBLICA VIA SAN CARLO DI CESE E SUL LATO A EST CON IL SOTTOPOSTO TORRENTE VARENNA. A NORD IL TERRENO CONFINA CON IL MAPPALE 7 FOGLIO 35 DEL NCT, MENTRE A SUD CONFINA CON IL MAPPALE 453 SUB 1 DEL FOGLIO 35.		



	IL TERRENO RISULTA IN OGGI UTILIZZATO IN PARTE QUALE PARCHEGGIO DI CAMPER E ROULOTTE. IL TERRENO QUI ESAMINATO E' CONTRADDISTINTO, ATTUALMENTE, CON IL MAPPALE 67 DEL FOGLIO 35. INSISTE SUL TERRENO UNA BARACCA IN LAMIERA CON SERRAMENTI IN VETRO AD USO, SI PRESUME, DI RICOVERO ATTREZZI NON LEGITTIMATA DA PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI A LIVELLO EDILIZIO-URBANISTICO
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 36H, INTERNO 3, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 18/02/2005
Reg. gen. 7758 - Reg. part. 1693
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 15/05/2024
Reg. gen. 16127 - Reg. part. 12746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE, EDIFICIO 7R, PIANO T

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 15/05/2024
Reg. gen. 16127 - Reg. part. 12746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 15/05/2024
Reg. gen. 16127 - Reg. part. 12746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN CARLO DI CESE



- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 15/05/2024

Reg. gen. 16127 - Reg. part. 12746

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

