
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 451/2020 del R.G.E.

promossa da

contro

SERANDA SRL

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	4
Introduzione	
Beni da N° 1 a N.15- Compendio immobiliare ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11.....	4
Descrizione del compendio immobiliare.....	7
Lotto 1 ovvero LOTTO UNICO	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Patti	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
 Stima / Formazione lotti	 19
Lotto 1 OVVERO LOTTO UNICO	19
 Riserve e particolarità da segnalare	 27
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1 OVVERO LOTTO UNICO	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 451/2020 del R.G.E.....	33
Lotto 1 OVVERO LOTTO UNICO	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Elenco Allegati.....	37

INCARICO

In data 27/01/2021, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio

, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in data 03/03/2021 la scrivente veniva autorizzata a proroga.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) – VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 3 – sub 35 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 4 – sub 36 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 4 – sub 37 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int A, piano S3 sub 5 - LOTTO C (EX CARTIERA)
- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int B, piano S3 sub 6 - LOTTO C (EX CARTIERA)
- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int C, piano S2 sub 7 - LOTTO C (EX CARTIERA)
- **Bene N° 7** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int D, piano S2 sub 8 - LOTTO C (EX CARTIERA)
- **Bene N° 8** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int E, piano S1 sub 9 - LOTTO B (EDIFICIO SINGOLO)
- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 15 - LOTTO B (EDIFICIO SINGOLO)
- **Bene N° 10** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 20 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 11** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 25 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 12** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 28 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 13** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 29 - LOTTO B (EDIFICIO SINGOLO)
- **Bene N° 14** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 1 sub 32 - LOTTO B (EDIFICIO SINGOLO)

- **Bene N° 15** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 3 sub 34 - LOTTO A (EX CARTIERA)

DESCRIZIONE

BENI DA N° 1 A N. 15 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11

INTRODUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nella circoscrizione VII Ponente, quartiere di Voltri, località Fabbriche e sono collocati sulle alture del quartiere. I beni oggetto di pignoramento sono stati interessati da un'operazione immobiliare di ristrutturazione dell'intero compendio che si è interrotta durante i lavori.

I beni in origine erano costituiti nel loro complesso dai seguenti corpi di fabbrica:

- una cartiera composta da n. 2 corpi di fabbrica, di cui n. 1 in elevazione e destinato a magazzini; n. 1 seminterrato destinato alla produzione;
- un edificio adiacente ad uso residenziale e magazzini.

L'operazione immobiliare prevedeva la suddivisione in 3 lotti del compendio, ovvero:

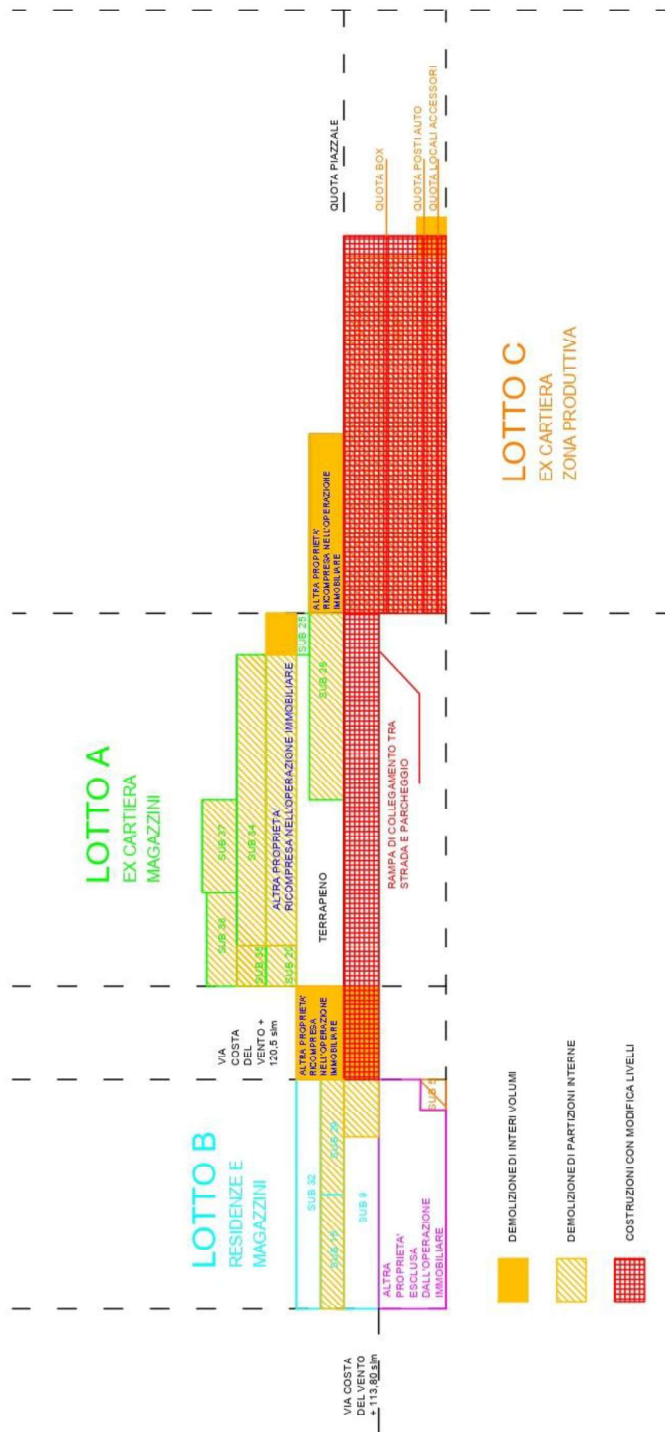
- lotto A – con futura destinazione a residenze(ex cartiera parte in elevazione) costituito dai subalterni 20, 25, 28, 34, 35, 36, 37 di proprietà della Società Seranda srl e da altri subalterni di proprietà di altri soggetti (intero piano 2) che risultano ricompresi nell'operazione immobiliare ma sono esclusi dalla presente procedura;
- lotto B – con futura destinazione a residenze (edificio adiacente) costituito dai subalterni 5, 9, 15, 29, 32 di intera proprietà della Società Seranda srl;
- lotto C – destinato a parcheggi pertinenziali (già quasi interamente realizzati) - (ex cartiera parte seminterrata) costituito dai subalterni 6, 7, 8 di intera proprietà della Società Seranda srl.

All'interno dell'operazione immobiliare sono state già parzialmente realizzate opere di urbanizzazione a scomputo di oneri di urbanizzazione a favore del Comune di Genova, costituiti da una piazza ed altro.

Allo stato attuale il compendio immobiliare può essere alienato solo quale lotto unico in quanto i tre lotti sono strettamente interconnessi soprattutto relativamente all'obbligo di realizzazione dei parcheggi pertinenziali ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione conseguenti alle convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Genova.

Si deve ancora da subito rilevare che lo stato dei luoghi è completamente difforme dalle planimetrie catastali depositate in quanto ad oggi le opere realizzate hanno riguardato, demolizioni, costruzioni e modifiche negli assetti plano altimetrici nonché di viabilità e spazi esterni al contorno ed alcuni subalterni, essendo stati completamente demoliti, non esistono più (es. sub 6).

Si uniscono quivi due schemi esemplificativi di quanto sopra-esposto, uniti anche in allegato al n. 1.



SEZIONE SCHEMATICA DEL COMPENDIO NELLO STATO ATTUALE
DOPO L'INTERRUZIONE DEI LAVORI CON L'INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI
CATASTALI
NCEU: COMUNE DI GENOVA -SEZ VOL - FG.19 - PART. 261

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'operazione immobiliare prevedeva la suddivisione in 3 lotti del compendio, ovvero:

- lotto A – da destinarsi a residenze (ex cartiera parte in elevazione) costituito dai subalterni 20, 25, 28, 34, 35, 36, 37 di proprietà della Società Seranda srl e da altri subalterni di altri soggetti (intero piano 2) che risultano ricompresi nell'operazione immobiliare ma esclusi dalla presente procedura;
- lotto B – da destinarsi a residenze (edificio adiacente) costituito dai subalterni 5, 9, 15, 29, 32 di intera proprietà della Società Seranda srl;
- lotto C – da destinarsi a parcheggi pertinenziali - (ex cartiera parte seminterrata) costituito dai subalterni 6, 7, 8 di intera proprietà della Società Seranda srl.

Si segnala che la descrizione suddivisa in lotti è propedeutica a meglio comprendere il compendio immobiliare, tuttavia la vendita potrà essere effettuata solo a lotto unico in quanto i 3 lotti risultano nello stato attuale modificati dai lavori eseguiti, come previsto dalle Conferenze dei Servizi autorizzate e depositate presso il Comune di Genova, nonché soggetti a Convenzioni Urbanistiche. **L'operazione immobiliare infatti non prevedeva la mera ristrutturazione dei subalterni catastali nella stessa disposizione planimetrica ma ne ha realizzato la fusione, modifica nonché demolizione, pertanto l'alterazione intervenuta non consente più il ritorno allo stato precedente né tantomeno la vendita a lotti separati né ancora la vendita per singoli subalterni.**

DESCRIZIONE DEL LOTTO A

Il lotto A è costituito dalla parte in elevazione della ex cartiera, ed è costituito da n. 5 livelli di cui il piano secondo e parte del piano 1 è di altra proprietà esclusa dal pignoramento.

LIVELLI DEL CORPO A IN ELEVAZIONE

- piano terra costituito da n. 4 box pertinenziali (ricompresi nel lotto C- vd Allegato 2 riprese fotografiche foto n. A1) (sub 28) e dalla piazza di copertura del lotto C (destinata a piazza pubblica e parcheggi pertinenziali a raso- vd foto n. A2);
- piano 1 non abitabile costituito da locale accessorio (sub 25 - vd foto n. A1);
- piano 2 di altra proprietà vd foto n. A1+ sub 20 di proprietà ora vano di accesso ai piani superiori- vd foto n. A3 e A4;
- piano 3 (sub 35 + sub 34 - vd foto n. A1 e n. A4) destinato a 2 abitazioni con loggia (vd foto A5, A 6, A7, A8, A9);
- piano 4 (sub 36 e 37) destinato ad abitazioni con terrazzi a vasca (vd foto A10, A11, A12, A13, A14, A15).

Attualmente nell'intero corpo di fabbrica e per i subalterni oggetto di pignoramento sono stati effettuati lavori di demolizione, asportazione serramenti, realizzazione di strutture portanti in C.A., collegamento tra i piani 2 e 3, e collegamento tra piano 3 e 4 ancora da realizzare, nessuna opera impiantistica, nessuna opera di finitura né di partizione interna ai singoli appartamenti. Per quanto attiene i 4 box sono presenti le sole tramezze di separazione.

I 4 box pertinenziali possiedono una superficie cadauno pari a mq 21; il locale accessorio del piano 1 presenta una superficie pari a mq 23 (tale locale non viene computato nella valutazione in quanto alto m1,70 nonché di esigue dimensioni); il piano 3 presenta la suddivisione in n. 2 appartamenti della superficie pari a mq complessivi 205, 8 e 206, 4 - appartamenti entrambi dotati di loggia -; il piano 4 presenta la suddivisione in 2 appartamenti della superficie pari a mq complessivi 108 e 68,4, dotati entrambi di terrazzi a vasca e locali ripostiglio nel sottotetto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO B

Il lotto B è costituito da un edificio adiacente la piazza, si eleva per 5 piani dal livello sottostante del parcheggio piano -2; si eleva per 2 piani dalla piazza di quota piazzale e si eleva per 3 piani dalla

retrostante via Costa del Vento (vd. foto n. B1).

LIVELLI DEL CORPO B

- Piano S3 – sub 5 costituito da magazzino di 38 mq si superficie catastale, con soffitto a volta, ripieno di legname e privo di porta (vd. foto n. B2, B3);
- Piano -1 (S1) costituito da sub 9 che in oggi risulta parzialmente demolito per costituire l'accesso veicolare e pedonale all'autorimessa del lotto C, e da locali adibiti a magazzino ove era prevista la realizzazione di n. 2 abitazioni di 53 mq cadauna con terrazzi (vd. foto n. B4, B5);
- Piano T con accesso dalla piazza (sub 29 + sub 15) attualmente adibito ad unica abitazione di altri soggetti privi di contratto di locazione (nonché partecipanti all'operazione immobiliare in quanto proprietari dell'intero piano 2 del lotto A) ove era previsto di realizzare 2 appartamenti della superficie cadauno di 117 mq e 70 mq con terrazzi (vd. foto n. B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14,);
- Piano 1 e 2 ove era prevista la realizzazione di n. 3 appartamenti duplex della superficie cadauno di mq 112,8 con terrazzi a vasca, ove invece attualmente è presente un locale unico con accesso tramite scala provvisoria esterna (sub 32) (vd. foto n. B15, B16, B17, B18).

DESCRIZIONE DEL LOTTO C

Il lotto C è costituito dal sedime seminterrato della cartiera che era destinato alla zona di produzione. Era articolato in n. 4 livelli ovvero: copertura in oggi divenuta piazza, piano -1 (sub 8 piano S2 alto 4,5 m) , piano -2 (sub 7 alto 5 m piano S2) , piano -3 (sub 6 con sub 1 graffato, h variabile da 3,70 m a 5 m) ad oggi non più esistente in quanto demolito.

Ad oggi il lotto C risulta composto da:

- una rampa di accesso da via Costa del Vento (vd. foto n. C1);
- un locale a quota -1 adibito a n. 10 posti auto coperti e n. 1 box, locale della superficie di mq 353 complessivi (vd. foto C2, C3, C4, C5);
- un locale a quota -2 adibito a n. 5 box della superficie di mq 344,21 complessivi (vd. foto C6, C7, C8);
- un locale a quota -3 che dovrà essere adibito a via di fuga e scala di uscita dal parcheggio. (vd. foto C9, C10, C11, C12, C13).

La vendita del lotto unico non è soggetta IVA.

Per il lotto in questione non è stato effettuato accesso forzoso.

LOTTO 1 OVVERO LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 3 – sub 35 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 4 – sub 36 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 4 – sub 37 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int A, piano S3 sub 5 - LOTTO C (EX CARTIERA)
- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int B, piano S3 sub 6 - LOTTO C (EX CARTIERA)
- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int C, piano S2 sub 7 - LOTTO C (EX CARTIERA)
- **Bene N° 7** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int D, piano S2 sub 8 - LOTTO C (EX CARTIERA)
- **Bene N° 8** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11int E, piano S1 sub 9 - LOTTO B (EDIFICIO SINGOLO)
- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 15 - LOTTO B (EDIFICIO SINGOLO)
- **Bene N° 10** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 20 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 11** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 25 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 12** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 28 - LOTTO A (EX CARTIERA)
- **Bene N° 13** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano T sub 29 - LOTTO B (EDIFICIO SINGOLO)
- **Bene N° 14** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 1 sub 32 - LOTTO B (EDIFICIO SINGOLO)
- **Bene N° 15** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - VIA COSTA DEL VENTO 11, piano 3 sub 34 - LOTTO A (EX CARTIERA).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente Società esecutata:

- SERANDA SRL (Proprietà 1/1)

Tutti gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- SERANDA SRL (Proprietà 1/1)

CONFINI

Si riportano i confini del compendio immobiliare così come indicato nel Nuovo Catasto Terreni, Comune di Genova Sezione B, Foglio 19: particelle 261, 991:

Il compendio confina:

- a nord con le particelle 1075, 1061;
- a sud con le particelle 260, 268, 267, 266;
- ad ovest con le particelle 1075, 184;
- ad est con le particelle 265, 1061, 1060, 264.

Oververo considerato che tutti i beni oggetto di pignoramento sono stati completamente modificati nel loro assetto planimetrico vengono inquadrati nella loro interezza per il tramite del Catasto Terreni. (vd. Allegato 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTI + LOGGE E/O TERRAZZI LOTTI A+B	922,5 mq	1220 mq	1,00	1220 mq	VAR	VAR
MAGAZZINO LOTTO B	28 mq	38 mq	1,00	38 mq	VAR	S3
POSTI AUTO E BOX LOTTO C	1671,78 mq	1671,78 mq		508,60 mq	VAR	VAR
Totale superficie convenzionale:				1766,60 mq		
Incidenza condominiale: ALLO STATO ATTUALE NON VALUTABILE				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1766,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, ovvero la vendita del compendio allo stato attuale può essere effettuata a solo Lotto unico.

Si allega quivi la tabella esplicativa del calcolo sopra-indicato.

LOTTO A EDIFICIO A	APPARTAMENTO MQ SUPERFICIE NETTA	APPARTAMENTO MQ SUPERFICIE LORDA	LOGGIA MQ (CALCOLO 40% SUPERFICIE)	TERRAZZO (CALCOLO 25% SUPERFICIE)	POSTO AUTO/BOX (0,28 COEFFICIENTE) CALCOLO SUPERFICIE	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ
	140	168	37,8	0		205,8
PIANO III	140	168	38,4	0		206,4
	85	102	0	6		108
PIANO IV	52,00	62,4	0	6		68,4
LOTTO B EDIFICIO B						
PIANO -1	43	51,6	0	1,4		53
	43	51,6	0	1,4		53
PIANO T	95	114	0	3		117
	50	60	0	10		70
	91,5	109,8	0	3		112,8
PIANO 1+2 (ALLOGGI DUPLEX)	91,5	109,8	0	3		112,8
	91,5	109,8	0	3		112,8
TOTALE SUPERFICIE APPARTAMENTI	922,5	1107	76,2	36,8		1220
MAGAZZINO	28	38	0	0		38
LOTTO C						
PARCHEGGI PERTINENZIALI	1671,78	1671,78			468,1	468,1

La superficie indicata è desunta dalla scrivente sulla base delle superfici dichiarate negli atti edilizi ufficiali depositati c/o il Comune di Genova, quivi uniti negli allegati specifici come meglio indicato nel paragrafo Regolarità Edilizia.

PATTI

Convenzione Urbanistica (a rogito Notaio F. Bonini n. di rep. 46427 n. di raccolta 8283 del 10/02/2006) tra il Comune di Genova e la società Seranda srl, ove a seguito del Progetto Unitario presentato in data 04/03/2005. Tale progetto prevede la riqualificazione urbana ed ambientale per il recupero di un organismo edilizio ex cartiera a funzioni residenziali e la realizzazione di parcheggi privati e di spazi pubblici con parziale demolizione e accantonamento di S.A..

Nello specifico con riferimento alle opere di urbanizzazione (art. 2) la parte privata, ovvero la Società Seranda srl, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la sistemazione della piazzetta pubblica pari a 76 mq, la realizzazione di una scalinata per ricucire la crosa; la realizzazione di una piazza-terrazza panoramica sulla copertura del parcheggio interrato, il collegamento pedonale tra la parte bassa della crosa e la scuola esistente.

La società Seranda srl si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Genova gli interventi di cui sopra nonché di impegnarsi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

Art.12: In caso di trasferimento anche parziale degli immobili del progetto unitario la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, tutti gli obblighi relativi alla convenzione.

(vd. Allegato 5)

Convenzione (a rogito Notaio F. Bonini n. di rep. 4414 n. di raccolta 3265 del 07/04/2014) tra il Comune di Genova e la società Seranda srl; la seconda convenzione viene stipulata in quanto la società Seranda srl ha presentato le 3seguenti istanze:

- 1 istanza : CONFERENZA DEI SERVIZI mediante la redazione di S.O.I. (studio organico d'insieme) autorizzato con D.G.C. n. 123 del 15/12/2005;
- 1CDS (N. 19/2005)autorizzata con D.D. N. 2006/118.9/00012 in data 22/02/2006 relativamente al lotto A; D.D. N. 2006/118.9/00013 in data 22/02/2006 relativamente al lotto B; D.D.N. 2006/118.9/00011 in data 22/02/2006 rettificata con D.D. N. 2006/118.9/00024 in data 13/04/2006 relativamente al lotto C;
- 2 istanza VARIANTE IN CORSO D'OPERA mediante (limitatamente ai LOTTI A e B) CONFERENZA DEI SERVIZI (N. 12/2010) relativa ai progetti di cui alla CDS 19/2005, autorizzata con D.D.n. 2010/118.18.0/00015;
- 3 istanza 2 VARIANTE IN CORSO D'OPERA limitatamente al lotto C (n. 13/2013) approvata con D.D. N. 2014/118.18.0/15 in data 11/04/2014

e pertanto a seguito dell'approvazione della variante relativa al lotto C con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione (art. 2) la parte privata, ovvero la Società Seranda srl, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la sistemazione della piazzetta pubblica pari a 76 mq, la realizzazione di una scalinata per ricucire la crosa; la realizzazione di una piazza- terrazza panoramica sulla copertura del parcheggio interrato, il collegamento pedonale tra la parte bassa della crosa e la scuola esistente in maniera differente a quanto indicato nella 1 convenzione.

La società Seranda srl si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Genova gli interventi di cui sopra nonché di impegnarsi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate. (vd. Allegato 6)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del compendio viene indicato per i 3 lotti in maniera separata.

LOTTO C: autorimessa e piazza: buono stato di conservazione, struttura portante in C.A. pavimentazione della piazza in blocchi di cemento, opere ancora da eseguire:

- Sulla piazza: impianto di illuminazione e delimitazione parte privata con vasche con verde all'interno, effettuazione strisce a delimitazione posti auto scoperti;
- Nell'autorimessa: posa in opera di serrande nei box e cancello di accesso all'autorimessa; opere di realizzazione e/o finitura percorsi pedonali dall'interno verso l'esterno; impianto di illuminazione interno, opere connesse alla viabilità e alla prevenzione incendi in generale;
- I 4 box a livello piazza sottostanti il lotto A sono solo delimitati da pareti.

LOTTO A: Ex cartiera parte in elevazione: stato di conservazione: cantiere probabilmente abbandonato in tempi successivi alla stipula della 2 convenzione, in data sconosciuta ovvero probabilmente dopo la seconda metà dell'anno 2014. Allo stato attuale risultano completate le parti strutturali in C.A. eccetto l'ultima rampa di collegamento della scala interna tra il 3 ed il 4 piano; i livelli ove dovevano essere realizzati gli appartamenti sono tutti a pianta aperta ovvero non sono ancora state realizzate né le partizioni interne dei singoli appartamenti né le partizioni tra appartamenti, non sono state ad oggi effettuate opere impiantistiche né tantomeno di finitura.

LOTTO B: Edificio adiacente la piazza, l'immobile nel suo complesso è da considerarsi da ristrutturare completamente, l'unico immobile agibile è l'appartamento sub 15 che è stato oggetto di intervento di ristrutturazione ed ampliamento con accorpamento del sub 29. Tale immobile peraltro è allo stato attuale difforme anche da quanto autorizzato nei progetti edilizi.

PARTI COMUNI

Allo stato attuale, stante la situazione contingente del cantiere abbandonato e dei lavori interrotti nulla si può riferire. Si precisa tuttavia che essendo previsti dal progetto un numero di appartamenti superiore a 4 sia nel Lotto A che nel lotto B, a lavori finiti, dovrà essere costituito condominio/i con relativa nomina di Amministratore e conseguente stesura di tabelle millesimali nonché di regolamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si richiamano quivi integralmente le servitù derivanti dalle Convenzioni stipulate con il Comune di Genova, meglio precisate nel capitolo Patti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO C

L'autorimessa ha struttura portante in C.A.

LOTTO B

L'edificio ha struttura portante in muratura con solai a volte in mattoni e travetti in ferro. Tale solaio è visibile tra il piano 1 e il piano 2 e tra il piano S1 e piano terra; sono sconosciute le tipologie costruttive degli altri solai, che potrebbero forse anche essere realizzati con travature in legno.

LOTTO A

L'edificio ha le pareti perimetrali in muratura portante, la struttura interna ha pilastri in ferro ed in C.A.; i solai sono realizzati in parte in C.A. e in parte a volte in mattoni e travetti; la copertura è in C.A..

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1989 al 22/11/2005	PROPRIETA' ½ CADAUNO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALDO GAZZONE	08/05/1989	32782	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA GENOVA	08/06/1989		9590
Dal 22/11/2005 al 05/08/2021	SERNADA SRL CF&P.IVA Genova Proprietà 1/1	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO F. BONINI	22/11/2005	45797	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA GENOVA	23/11/2005	65610	42057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU GENOVA	22/11/2005	9400	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Secondo quanto indicato nella relazione notarile agli atti del fascicolo:

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a Genova il 01/12/2009

Reg. gen. 38886 - Reg. part. 8099

Quota: 1/1

A favore di]

Contro SERANDA SRL

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si tratta di IPOTECA VOLONTARIA a seguito di garanzia di mutuo condizionato per un capitale di € 2.300.000 per un totale di € 4.600.000 per la durata di 30 anni, l'ipoteca grava su tutti i n. 15 beni immobiliari oggetto di procedura.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 15/12/2020

Reg. gen. 37160 - Reg. part. 27372

Quota: 1/1

A favore di

Contro SERANDA SRL

Note: Il seguente pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di € 1.001.024,30 oltre interessi maturandi e spese occorrente. Il pignoramento grava su tutti i n. 15 beni immobiliari oggetto di procedura.

- **CONVENZIONE URBANISTICA**

Registrata a Genova presso Agenzia delle Entrate Genova 1
il 10/02/2006

n. 1063

Quota: 1/1

A favore di COMUNE DI GENOVA

Contro SERANDA SRL

Note:

Nello specifico con riferimento alle opere di urbanizzazione (art. 2) la parte privata, ovvero la Società Seranda srl, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la sistemazione della piazzetta pubblica pari a 76 mq, la realizzazione di una scalinata per ricucire la crosta; la realizzazione di una piazza- terrazza panoramica sulla copertura del parcheggio interrato, il collegamento pedonale tra la parte bassa della crosta e la scuola esistente.

La società Seranda srl si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Genova gli interventi di cui sopra nonché di impegnarsi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

Art.12: In caso di trasferimento anche parziale degli immobili del progetto unitario la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, tutti gli obblighi relativi alla convenzione.

- **CONVENZIONE**

Registrata a Genova presso Agenzia delle Entrate Genova 1

il 07/04/2014

n. 4974

Quota: 1/1

A favore di COMUNE DI GENOVA

Contro SERANDA SRL

Note:

A seguito dell'approvazione della variante relativa al lotto C con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione (art. 2) la parte privata, ovvero la Società Seranda srl, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la sistemazione della piazzetta pubblica pari a 76 mq, la realizzazione di una scalinata per ricucire la crosa; la realizzazione di una piazza- terrazza panoramica sulla copertura del parcheggio interrato, il collegamento pedonale tra la parte bassa della crosa e la scuola esistente in maniera differente a quanto indicato nella 1 convenzione.

La società Seranda srl si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Genova gli interventi di cui sopra nonché di impegnarsi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate

Si rileva che in tale convenzione a pag. 1 la società Seranda srl dichiara di intervenire in atti anche in qualità di mandataria dei _____ (proprietari di parte degli immobili interessati dal progetto unitario) in forza del mandato contenuto nell'atto a rogito del Notaio F. Bonini in data 22/11/2005 Rep. N. 4797 reg. all'Agenzia delle Entrate Ge 1 il 22/11/2005 al n. 9400, trascritto a Genova il 123/11/2005 RPN 42057. Visionato tale atto, risulta che : "la parte venditrice (ovvero i Signori _____) attribuiscono mandato irrevocabile alla parte acquirente (ovvero alla Società Seranda srl) che accetta, affinché la stessa provveda ad espletare, omissis, tutte le pratiche necessarie ed opportune al fine del rilascio della concessione edilizia, omissis, si intendono ricompresi nel presente mandato i poteri per la stipula di adeguate convenzioni con il comune di Genova, omissis,. Non sono specificati in tale atto altri rapporti tra le parti.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare entro cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento è ricompreso nel PUC vigente in Ambito AC-US ovvero Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Le funzioni ammesse principali sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso sale da gioco, sale scommesse, bingo e simili. Le funzioni complementari ammesse sono: depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle norme generali, parcheggi privati in regime pertinenziale e in diritto di superficie. Negli edifici esistenti sono consentiti ampliamenti volumetrici entro il 20%, sostituzione edilizia con incremento della S.A. nel limite del 20%, nuova costruzione in luogo di edifici preesistenti.

Per quanto attiene la S.A. si riferisce quanto segue:

nel Registro dei diritti edificatori, del Comune di Genova anno 2020, derivanti dalle demolizioni e dei trasferimenti dei diritti edificatori risulta che sono disponibili, come da numero in elenco 19: 170,31 mq di S.A. disponibile (vd. Allegato 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Tutto il complesso immobiliare risulta essere elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante (edificio a San Bartolomeo delle Fabbriche) ricadente in zona identificata quale luogo di identità paesaggistica. Sono presenti diritti civici. Il complesso immobiliare risulta non agibile in quanto in fase di costruzione.

Il complesso immobiliare, deriva la sua regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi e per gli effetti di:

- 1 istanza : CONFERENZA DEI SERVIZI mediante la redazione di S.O.I. (studio organico d'insieme) autorizzato con D.G.C. n. 123 del 15/12/2005;
- 1CDS (N. 19/2005) autorizzata con D.D. N. 2006/118.9/00012 in data 22/02/2006 relativamente al lotto A; D.D. N. 2006/118.9/00013 in data 22/02/2006 relativamente al lotto B; D.D.N. 2006/118.9/00011 in data 22/02/2006 rettificata con D.D. N. 2006/118.9/00024 in data 13/04/2006 relativamente al lotto C;
- 2 istanza VARIANTE IN CORSO D'OPERA mediante (limitatamente ai LOTTI A e B) CONFERENZA DEI SERVIZI (N. 12/2010) relativa ai progetti di cui alla CDS 19/2005, autorizzata con D.D.n. 2010/118.18.0/00015;
- 3 istanza 2 VARIANTE IN CORSO D'OPERA limitatamente al lotto C (n. 13/2013) approvata con D.D. N. 2014/118.18.0/15 in data 11/04/2014
(vedere Allegato n.9)

Poiché non sono state richieste ulteriori proroghe di fine lavori a partire dal giorno 01/07/2013, i lavori del compendio si sarebbero dovuti concludere entro il giorno 01/07/2016. Allo stato attuale per poter riprendere i lavori dell'operazione immobiliare de quo è necessario vivificare i provvedimenti sopra-indicati attivando un iter istruttorio presso il Comune di Genova.

- Si attesta la piena regolarità urbanistica. Per quanto attiene la regolarità edilizia si segnala che gli interventi relativi ai sub 15 e 29 sono difformi sia dal punto di vista catastale che edilizio in quanto difformi da quanto dichiarato negli elaborati progettuali.

Si rileva ancora che dovrà essere completata la pratica VVF per l'autorimessa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non può essere redatto il certificato energetico dell'immobile / APE per l'unico subalterno adibito ad abitazione (ovvero il sub 15) in quanto l'immobile è stato modificato nel suo assetto planimetrico ed accorpato al sub 29; pertanto non sussistendo per l'immobile nello stato attuale un corretto ed adeguato classamento ed inquadramento catastale (né tantomeno la regolarità edilizia in quanto è stato realizzato difformemente ai progetti depositati in comune) il certificato APE costituirebbe attestazione falsa in atto pubblico.
- Non essendo ancora conclusi i lavori non sono disponibili dichiarazioni di conformità degli impianti, ad oggi non ancora realizzati.

- Devono essere attuate le norme vigenti in materia di prevenzione incendi per l'autorimessa interrata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ad oggi non è possibile identificarli in quanto non è stato ancora costituito il condominio.
Permangono gli obblighi derivanti dalla stipula delle n. 2 Convenzioni con il Comune di Genova.

Spese condominiali

Ad oggi non è possibile quantificarle in quanto non è stato ancora costituito il condominio.