

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quadri Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 432/2021 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\* omissis\*\*\***

contro

**\*\*\* omissis\*\*\***

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> – NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> – FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	11

Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	15
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	18
Stima / Formazione lotti .....	19
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2-3 .....	19

Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 432/2021 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 506.500,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - NEGOZIO ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, piano T.....	26
<b>Bene N° 2</b> - FABBRICATO IN COSTRUZIONE ubicato a AVEGNO(GE) - Via DELLE MIMOSE CIVICO 6, piano T-1-2.....	27

## INCARICO

---

In data 21/12/2021, il sottoscritto Geom. Quadri Fabio, con studio in Via Nazionale, 108 - 16039 - Sestri Levante (GE), email info@quadricanepa.it, PEC fabio.quadri@geopec.it, Tel. 018 5482237, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Avegno (GE) - Via delle Mimose civici 2-3, piano terra (foglio 15, mappale 292, subalterno 6)
- **Bene N° 2** - Fabbricato in costruzione ubicato a Avegno (GE) - Via delle Mimose civico 6, piano terra, primo e secondo (foglio 15, mappale 292, subalterno 5)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 – NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Avegno, Via delle Mimose civici 2-3 (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 15, mappale 292, subalterno 6 (vedi all.to n° 3).

L'immobile risulta realizzato intorno al 1965, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

L'esposizione cardinale prevalente è a Ovest con visuale su Via delle Mimose con scarsa visuale panoramica; il tutto privo di elementi di pregio.

L'immobile pignorato, ad uso commerciale, posto al piano terra, è composto da due ampi locali, relativi locali accessori e servizio igienico.

I locali hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in alluminio doppio vetro.

Il bagno è dotato di w.c. e lavandino.

Vale precisare che, l'immobile pignorato risulta in stato di abbandono e necessita di evidenti lavori di ristrutturazione.

In merito alla valutazione dell'assoggettabilità del bene ad I.V.A. lo scrivente ritiene di non avere le competenze necessarie per rispondere compiutamente trattandosi di aspetti articolati che richiedono cognizioni specifiche di carattere contabile attribuibili forse di più, al Delegato alla vendita.

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

**BENE N° 2 – FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

---

L'immobile oggetto di stima è sito in Comune di Avegno, Via delle Mimose civico 6 (piano terra-primo-secondo-terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 15, mappale 292, subalterno 5 (vedi all.to n° 3).

L'immobile pignorato si presenta in completo stato di abbandono con i lavori interrotti di costruzione di nuove unità abitative e relativa area di parcheggio pertinenziale, autorizzate con Permesso di Costruire n. 5 del 21.02.2011 e n. 6 del 21.06.2013 (titolo edilizio ad oggi scaduto) e mai terminati.

Ad oggi, l'immobile presenta solo una parte della nuova struttura portante verticale e orizzontale (pilastri e solai in c.a.) ed è privo di qualsiasi finitura.

Vale precisare che, il progetto approvato dal Comune di Avegno prevedeva la realizzazione di n° 10 unità abitative con ingressi indipendenti e relativa area di parcheggio pertinenziale; più precisamente: ufficio e autorimessa al piano terra, n° 4 appartamenti al piano primo, n° 4 appartamenti al piano secondo e n° 2 appartamenti al piano terzo; il tutto completato da porticati, terrazzi, camminamenti, ascensore esterno e scale condominiali.

In merito alla valutazione dell'assoggettabilità del bene ad I.V.A. lo scrivente ritiene di non avere le necessarie competenze per rispondere compiutamente trattandosi di aspetti articolati che richiedono cognizioni specifiche di carattere contabile attribuibili forse di più, al Delegato alla vendita.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Avegno (GE) - Via delle Mimose civici 2-3, piano terra (foglio 15, mappale 292, subalterno 6)
- **Bene N° 2** - Fabbricato in costruzione ubicato a Avegno (GE) - Via delle Mimose civico 6, piano terra, primo, secondo e terzo (foglio 15, mappale 292, subalterno 5)

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato

**\*\*\* omissis\*\*\***

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

**\*\*\* omissis\*\*\***

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

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

**\*\*\* omissis\*\*\***

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

**\*\*\* omissis\*\*\***

### CONFINI

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

L'immobile confina a nord con il subalterno 1 del mappale 292 del foglio 15 e con il mappale 984 del foglio 15, a est con il terrapieno, a sud con il subalterno 5 del mappale 292 del foglio 15 e a ovest con via delle Mimose. (vedi all.to n° 1-3).

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

L'immobile confina a nord con il subalterno 6 del mappale 292 del foglio 15, a est con strada pedonale vicinale, a sud con i mappali 299, 170 e 1008 del foglio 15 e a ovest con via delle Mimose. (vedi all.to n° 1-3).

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	55,20 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,30 m	
Locali accessori	34,60 mq	41,00 mq	0,50	20,50 mq	2,50 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,50 mq</b>		

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa P.T.	246,00 mq	266,00 mq	0.50	133,00 mq	2,40-2,55 m	
Ufficio P.T.	66,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,10-3,30 m	
n° 4 appartamenti P.1.	225,37 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	2,70 m	
Terrazzo P.1	230,00 mq	230,00 mq	0,25	57,50 mq		
n° 4 appartamenti P.2.	207,01 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	2,70 m	
Terrazzo P.2	110,00 mq	110,00 mq	0.25	27,50 mq		
n° 2 appartamenti P.3.	94,37 mq	137,0 mq	1,00	137,00 mq	2,70 m	
Terrazzo P.3.	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1.025,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2003 al 17/10/2003	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 2, Categoria D7

Dal 17/10/2003 al 02/08/2007	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 5.472,00
Dal 02/08/2007 al 28/11/2007	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 752,00
Dal 28/11/2007 al 31/07/2008	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 752,00
Dal 31/07/2008 al 05/05/2015	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 6 Categoria C1, classe 6, consistenza 65 mq Rendita € 1.409,93
Dal 05/05/2015	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 6 Categoria C1, classe 6, consistenza 65 mq Rendita € 1.409,93

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2003 al 17/10/2003	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 2, Categoria D7
Dal 17/10/2003 al 02/08/2007	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 5.472,00
Dal 02/08/2007 al 16/07/2008	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 4.784,00
Dal 16/07/2008	*** <i>omissis</i> ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 292, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 4.784,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	292	6		C1	6	65 mq		1.409,93 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza sostanziale tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 3).

### **BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	292	5		D7				4.784,00 €	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, poiché l'immobile rappresentato nella planimetria catastale è stato oggetto di demolizione al fine di realizzare unità abitative con relativa area di parcheggio pertinenziale, come da Permesso di Costruire n. 5 del 21.02.2011 e n. 6 del 21.06.2013 (rilasciati ma ad oggi scaduti).

Si precisa, che ad oggi, l'immobile presenta solo una parte della nuova struttura portante verticale e orizzontale (pilastri e solai in c.a.), pertanto occorrerà modificare la categoria catastale dell'immobile da D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" a F/3 "Unità in corso di costruzione".

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale. Per l'espletamento di tale pratica si preventiva una spesa pari a €. 500,00 (euro cinquecento/00), compreso di diritti e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 3).

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

L'immobile si presenta nel suo complesso in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 5).

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

L'immobile si presenta nel suo complesso solo in parte edificato composto dal reticolo strutturale (fondazioni, solette e pilastri), come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 5).

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

L'immobile pignorato non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

L'immobile pignorato, attualmente, non prevede parti comuni con altre unità immobiliari.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

L'immobile pignorato risulta in stato di abbandono e necessita di evidenti lavori di ristrutturazione.

L'immobile risulta realizzato intorno al 1965, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

L'esposizione cardinale prevalente è a Ovest con visuale su Via delle Mimose con scarsa visuale panoramica; il tutto privo di elementi di pregio.

I locali hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in alluminio doppio vetro.

Il bagno è dotato di w.c. e lavandino.

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2,50-3,30.

### Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: pessime
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,

rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,

condizioni: pessime

Riscaldamento/ tipologia: autonomo (pompa di calore Ariston)

Raffrescamento diffusori: split

condizioni: dismesso

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

L'immobile pignorato si presenta in completo stato di abbandono; i lavori di demolizione e costruzione di nuove unità abitative con relativa area di parcheggio pertinenziale, autorizzate con Permesso di Costruire n. 5 del 21.02.2011 e n. 6 del 21.06.2013 (rilasciati ma ad oggi scaduti) sono stati iniziati, ma mai terminati.

Ad oggi, l'immobile presenta solo una parte della nuova struttura portante verticale e orizzontale (pilastri e solai in c.a.) e privo di qualsiasi finitura.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava libero.

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/2007 al 05/05/2015	*** <i>omissis</i> ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Voiello Rosa	28/11/2007	80877	20957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/12/2007	53251	30504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2015 ad oggi	*** <i>omissis</i> ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. Di Paolo Massimo	05/05/2015	74658	32862
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	04/06/2015	13709	10560
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2002 al 16/07/2008	*** <i>omissis</i> ***	<b>Denuncia di successione (in morte di Vescina Bruno)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/11/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	27/05/2004	24689	14854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Rapallo	07/05/2003	49	962	
Dal 16/07/2008 ad oggi	*** <i>omissis</i> ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Guglielmoni Andrea	16/07/2008	10213	2406
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Genova	28/07/2008	29374	19196		

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

#### **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 04/06/2015

Reg. gen. 13710- Reg. part. 1986

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di \*\*\* **omissis**\*\*\*

Contro \*\*\* **omissis**\*\*\*

- Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 130.000,00  
 Interessi: € 130.000,00  
 Durata: 20 anni  
 Rogante:  
 Data: 05/05/2015  
 N° repertorio: 74659  
 N° raccolta: 32863

#### **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento

Iscritto a Genova il 15/03/2018

Reg. gen. 9080- Reg. part. 1322

Quota: 1/1

Importo: € 681.688,68

A favore di \*\*\* **omissis**\*\*\*

Contro \*\*\* **omissis**\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 340.844,34

Interessi: € 340.844,34

Rogante: \*\*\* **omissis**\*\*\*

- Data: 12/03/2018  
N° repertorio: 5153  
N° raccolta: 4818

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a GENOVA il 08/09/2021

emesso da \*\*\* **omissis**\*\*\*

Reg. gen. 33253 - Reg. part. 25582

n° Rep 4284

Quota: 1/1

A favore di \*\*\* **omissis**\*\*\*

Contro \*\*\* **omissis**\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 28/07/2008

Reg. gen. 29375- Reg. part. 5651

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di \*\*\* **omissis**\*\*\*

Contro \*\*\* **omissis**\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Interessi: € 500.000,00

Durata: 20 anni

Rogante: Not. Guglielmoni Andrea

Data: 16/07/2008

N° repertorio: 10214

N° raccolta: 2407

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 30/06/2011

Reg. gen. 22508- Reg. part. 4116

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di \*\*\* **omissis**\*\*\*

Contro \*\*\* **omissis**\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.000.000,00  
Interessi: € 1.000.000,00

Durata: 30 anni

Rogante: \*\*\* **omissis**\*\*\*

Data: 28/06/2011

N° repertorio: 12021

N° raccolta: 3809

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 13/10/2017  
Reg. gen. 32482- Reg. part. 5363

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

A favore di \*\*\* **omissis**\*\*\*

Contro \*\*\* **omissis**\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Interessi: € 280.000,00

Durata: 10 anni

Rogante: \*\*\* **omissis**\*\*\*

Data: 11/10/2017

N° repertorio: 77750

N° raccolta: 35498

**Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento

Iscritto a Genova il 15/03/2018

Reg. gen. 9080- Reg. part. 1322

Quota: 1/1

Importo: € 681.688,68

A favore di \*\*\* **omissis**\*\*\*

Contro \*\*\* **omissis**\*\*\*

formalità a carico della procedura

Capitale: € 340.844,34

Interessi: € 340.844,34

Rogante: \*\*\* **omissis**\*\*\*

Data: 12/03/2018

N° repertorio: 5153

N° raccolta: 4818

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a GENOVA il 08/09/2021

emesso da \*\*\* **omissis**\*\*\*

Reg. gen. 33253 - Reg. part. 25582

n° Rep 4284

Quota: 1/1

A favore di \*\*\* *omissis*\*\*\*

Contro \*\*\* *omissis*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Avegno classifica l'immobile pignorato in zona (RE) Ambito di riqualificazione.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Avegno classifica l'immobile pignorato in zona (RE) Ambito di riqualificazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Avegno risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Denuncia di Inizio Attività prot. 4109 del 10/08/2007;
- Denuncia di Inizio Attività in variante prot.3006 del 12/06/2008;

In merito al giudizio di conformità urbanistica, si è riscontrata corrispondenza sostanziale tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 4).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Il sottoscritto si è occupato della predisposizione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, visto che non sussisteva – CLASSE C (vedi all.to n. 8).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Avegno risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Permesso di Costruire n. 05 del 21.02.2011 per cambio di destinazione d'uso da fabbricato artigianale a residenza, con relativa area di parcheggio pertinenziale, rilasciata alla "Camogli Immobiliare srl".

- Permesso di Costruire per varianti in corso d'opera n. 06 del 21.06.2013 per cambio di destinazione d'uso da fabbricato artigianale a residenza, con relativa area di parcheggio pertinenziale, rilasciata all "Camogli Immobiliare srl".

Al momento del sopralluogo, l'immobile pignorato si presentava in completo stato di abbandono; i lavori di demolizione e costruzione di nuove unità abitative con relativa area di parcheggio pertinenziale, autorizzati con i titoli abilitativi sopracitati **ma ad oggi scaduti**, sono stati iniziati, ma mai terminati.

Ad oggi, l'immobile presenta solo una parte della nuova struttura portante verticale e orizzontale (pilastri e solai in c.a.) e privo di qualsiasi finitura.

Pertanto, in merito al giudizio di conformità urbanistica, non si è riscontrata corrispondenza tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi.

Poiché, i titoli sopracitati ad oggi sono scaduti, per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà depositare, presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Avegno, nuova istanza di Permesso di Costruire in variante come già presentato a suo tempo e concludere i lavori.

La spesa per l'espletamento di tali pratiche, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, verrà considerata come spesa tecnica nella successiva stima dei costi.

Vale precisare, che i costi di costruzione e oneri di urbanizzazione, pari a 172.379,86 euro, sono già stati pagati dalla **\*\*\* omissis\*\*\*** o meglio interamente monetizzati per l'esecuzione del 1° lotto esecutivo dei lavori di realizzazione della nuova scuola elementare di Avegno approvato con convenzione allegata alla deliberazione di G.C. n. 51 del 05.08.2010.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 4).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- L'immobile, allo stato attuale, non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (impianto inesistente).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (impianto inesistente).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (impianto inesistente).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Avegno (GE) - Via delle Mimose civici 2-3, piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 292, Sub. 6, Categoria C1, Classe 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 58.450,00
- **Bene N° 2** - Fabbricato in costruzione ubicato a Avegno (GE) - Via delle Mimose civico 6, piano terra, primo, secondo e terzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 292, Sub. 5, Categoria D7,  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 448.050,00

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

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.

Considerando che, i valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per la destinazione commerciale e per la zona centrale di Avegno (codice zona B1), variano tra 790,00 € e 1.450,00 €, il valore di mercato più probabile è di 700,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio ubicato ad Avegno (GE), via delle Mimose 2-3 P.T.	83,50 mq	700,00 €/mq	€ 58.450,00	100,00%	€ 58.450,00
				Valore di stima:	<b>€ 58.450,00</b>

**Valore finale di stima Bene n° 1: € 58.450,00**

### **BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2-3**

L'immobile oggetto di stima, non potendo nello stato attuale generare utilità e, quindi, trovare un utilizzatore, avrà valore in funzione degli edifici su di essi realizzabili.

Il valore di trasformazione è definito come la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi necessari per la trasformazione, ove l'area su cui insiste solo la nuova struttura portante, rappresenta il valore residuo.

Occorre precisare, che data la complessità del progetto nell'area oggetto di stima, i costi e i ricavi del progetto di trasformazione non avverranno nel medesimo periodo, ma dovranno essere scontati attraverso coefficienti per riportarli all'attualità.

Il valore di trasformazione è stato determinato con la seguente formula:

$$V = Vmt - K = Vmt - (C + S + O)$$

dove:

Vmt = Valore di mercato dell'edificio realizzato, al momento del suo completamento;

C = costo tecnico di costruzione dell'edificio e delle aliquote dei costi di urbanizzazione primaria secondaria;

S = Spese generali afferenti alla costruzione;

O = oneri professionali;

Considerando che, i valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per la destinazione residenziale e per la zona centrale di Avegno (codice zona B1), variano tra 1.550,00 € e 2.300,00 €, il valore di mercato più probabile è di 1.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato in costruzione ubicato ad Avegno (GE), via delle Mimose 6 P.T-1-2	1.025,50 mq	1.900,00 €/mq	€ 1.948.450,00	100,00%	€ 1.948.450,00
Valore di stima:					<b>€ 1.948.450,00</b>

### Valore di mercato dell'edificio realizzato, al momento del suo completamento

Vmt = 1.948.450,00 €

### La stima dei costi

Per giungere alla stima dell'immobile pignorato, allo stato attuale, occorre detrarre dal ricavo lordo le spese relative ai costi di sviluppo, cioè da tutti quei costi necessari alla realizzazione delle unità immobiliari, oltre ai costi di promozione immobiliare. In merito ai costi di sviluppo, sono state considerate le seguenti voci:

• **I costi di costruzione** ed i relativi tempi di costruzione, stimati utilizzando il prezzario Regione Liguria-Anno 2022 (opere edili). I costi di costruzione (valutati a metro cubo vuoto per pieno) per i piani abitabili 458,76 euro/mc e per il piano fondi 215,53 euro/mc.

Piano fondi (266,00 x 3,00)mc. x 215,53 €/mc. = **171.992,94 €**

Piani abitabili (892,50 x 3,00)mc. x 458,76 €/mc. = **1.228.329,90 €**

• **Il contributo sul costo di costruzione** e gli oneri di urbanizzazione sono già stati quantificati dal Comune di Avegno ( vedi all.to 4 ) **172.379,86 €.**

• **La quota degli imprevisti (allacci ecc. )** è stata stimata parametricamente al 5% del costo di costruzione e risultano pari a **70.016,14 €**

• **Le spese tecniche** sono state stimate parametricamente al 12% del costo di costruzione e risultano pari a **168.038,74 €;**

Riassumendo:

$C = 171.992,94 \text{ €} + 1.228.329,90 \text{ €} + 172.379,86 \text{ €} = 1.572.702,70 \text{ €}$

$S = 70.016,14 \text{ €}$

$O = 168.038,74 \text{ €}$

$K = C + S + O = 1.572.702,70 \text{ €} + 70.016,14 \text{ €} + 168.038,74 \text{ €} = 1.810.757,58 \text{ €}$

ne consegue che:

Valore di trasformazione =  $V_{mt} - K = 1.948.450,00 \text{ €} - 1.810.757,58 \text{ €} = \mathbf{137.692,42 \text{ €}}$

### La stima delle spese già sostenute

Il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione già quantificati dal Comune di Avegno in 172.379,86 €, sono già stati pagati dalla "Camogli Immobiliare srl", o meglio interamente monetizzati per l'esecuzione del 1° lotto esecutivo dei lavori di realizzazione della nuova scuola elementare di Avegno approvato con convenzione allegata alla deliberazione di G.C. n. 51 del 05.08.2010. (vedi convenzione all.to n° 4).

Visto che l'immobile allo stato attuale si presenta in parte edificato, composto dal reticolo strutturale (fondazioni, solette e pilastri), si è provveduto a stimare un valore delle opere già realizzate utilizzando il prezzario Regione Liguria-Anno 2022 (opere edili). Il valore della struttura esistente ammonta a 137.518,20 €. (vedi computo metrico estimativo allegato n° 7)

Totale spese sostenute =  $172.379,86 \text{ €} + 137.518,20 \text{ €} = \mathbf{310.898,06 \text{ €}}$

Sommando il valore di trasformazione dell'area alle spese sostenute si perverrà al Valore del bene  $310.898,06 \text{ €} + 137.692,42 = \mathbf{448.590,48 \text{ €}}$ .

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Deprezzamento per regolarizzazione difformità catastale	€ 500,00

**Valore finale di stima Bene n° 2:** € 448.090,48 arrotondato **€ 448.050,00**

**Valore totale di stima (Bene n° 1 + Bene n° 2):** € 58.450,00 + € 448.050,00 = **506.500,00 €.**

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

Sestri Levante, li 01/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Quadri Fabio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Avegno (GE) - Via delle Mimose civici 2-3, piano terra.  
L'immobile risulta realizzato intorno al 1965, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione. L'esposizione cardinale prevalente è a Ovest con visuale su Via delle Mimose con scarsa visuale panoramica; il tutto privo di elementi di pregio. L'immobile pignorato, ad uso commerciale, posto al piano terra, è composto da due ampi locali, relativi locali accessori e servizio igienico. I locali hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in alluminio doppio vetro. Il bagno è dotato di w.c. e lavandino. Vale precisare che, l'immobile pignorato risulta in stato di abbandono e necessita di evidenti lavori di ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 292, Sub. 6, Categoria C1, Classe 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il Piano Regolatore Comunale vigente nel Comune di Genova classifica l'immobile pignorato in zona (RE) Ambito di riqualificazione.
- **Bene N° 2** - Fabbricato in costruzione ubicato a Avegno (GE) - Via delle Mimose civico 6, piano terra, primo, secondo e terzo. L'immobile pignorato si presenta in completo stato di abbandono con i lavori interrotti di costruzione di nuove unità abitative e relativa area di parcheggio pertinenziale, autorizzate con Permesso di Costruire n. 5 del 21.02.2011 e n. 6 del 21.06.2013 (titolo edilizio ad oggi scaduto) e mai terminati. Ad oggi, l'immobile presenta solo una parte della nuova struttura portante verticale e orizzontale (pilastri e solai in c.a.) ed è privo di qualsiasi finitura. Vale precisare che, il progetto approvato dal Comune di Avegno prevedeva la realizzazione di n° 10 unità abitative con ingressi indipendenti e relativa area di parcheggio pertinenziale; più precisamente: ufficio e autorimessa al piano terra, n° 4 appartamenti al piano primo, n° 4 appartamenti al piano secondo e n° 2 appartamenti al piano terzo; il tutto completato da porticati, terrazzi, camminamenti, ascensore esterno e scale condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 292, Sub. 5, Categoria D7,  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il Piano Regolatore Comunale vigente nel Comune di Genova classifica l'immobile pignorato in zona (RE) Ambito di riqualificazione.

**Prezzo base d'asta: € 506.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 432/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 506.500,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Avegno (GE) – Via delle Mimose civici 2-3, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 292, Sub. 6, Categoria C1, Classe 6	<b>Superficie</b>	83,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta nel suo complesso in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 5).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Avegno, Via delle Mimose civici 2-3 (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 15, mappale 292, subalterno 6 (vedi all.to n° 3). L'immobile risulta realizzato intorno al 1965, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione. L'esposizione cardinale prevalente è a Ovest con visuale su Via delle Mimose con scarsa visuale panoramica; il tutto privo di elementi di pregio. L'immobile pignorato, ad uso commerciale, posto al piano terra, è composto da due ampi locali, relativi locali accessori e servizio igienico. I locali hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in alluminio doppio vetro. Il bagno è dotato di w.c. e lavandino. Vale precisare che, l'immobile pignorato risulta in stato di abbandono e necessita di evidenti lavori di ristrutturazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	In merito alla valutazione dell'assoggettabilità del bene ad I.V.A. lo scrivente ritiene di non avere le competenze necessarie per rispondere compiutamente trattandosi di aspetti articolati che richiedono cognizioni specifiche di carattere contabile attribuibili forse di più, al Delegato alla vendita.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Avegno (GE) - Via delle Mimose civico 6, P.T.-1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 292, Sub. 5, Categoria D7,	<b>Superficie</b>	1.025,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta nel suo complesso solo in parte edificato composto dal reticolo strutturale (fondazioni, solette e pilastri), come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 5).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è sito in Comune di Avegno, Via delle Mimose civico 6 (piano terra-primosecondo-terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 15, mappale 292, subalterno 5 (vedi all.to n° 3). L'immobile pignorato si presenta in completo stato di abbandono con i lavori interrotti di costruzione di nuove unità abitative e relativa area di parcheggio pertinenziale, autorizzate con Permesso di Costruire n. 5 del 21.02.2011 e n. 6 del 21.06.2013 (titolo edilizio ad oggi scaduto) e mai terminati. Ad oggi, l'immobile presenta solo una parte della nuova struttura portante verticale e orizzontale (pilastri e solai in c.a.) ed è privo di qualsiasi finitura. Vale precisare che, il progetto approvato dal Comune di Avegno prevedeva la realizzazione di n° 10 unità abitative con ingressi indipendenti e relativa area di parcheggio pertinenziale; più precisamente: ufficio e autorimessa al piano terra, n° 4 appartamenti al piano primo, n° 4 appartamenti al piano secondo e n° 2 appartamenti al piano terzo; il tutto completato da porticati, terrazzi, camminamenti, ascensore esterno e scale condominiali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	In merito alla valutazione dell'assoggettabilità del bene ad I.V.A. lo scrivente ritiene di non avere le competenze necessarie per rispondere compiutamente trattandosi di aspetti articolati che richiedono cognizioni specifiche di carattere contabile attribuibili forse di più, al Delegato alla vendita.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICI 2-3, PIANO T**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 04/06/2015  
Reg. gen. 13710- Reg. part. 1986  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA. Sede ad Asti CF 00060550050  
Contro CAMOGLI IMMOBILIARE SRL sede in Avegno (GE) CF 02074350063  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Interessi: € 130.000,00  
Durata: 20 anni  
Rogante: Not. Di Paolo Massimo  
Data: 05/05/2015  
N° repertorio: 74659  
N° raccolta: 32863
- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento  
Iscritto a Genova il 15/03/2018  
Reg. gen. 9080- Reg. part. 1322  
Quota: 1/1  
Importo: € 681.688,68  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede a Roma CF: 13756881002  
Contro CAMOGLI IMMOBILIARE SRL sede in Avegno (GE) CF 02074350063  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 340.844,34  
Interessi: € 340.844,34  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
Data: 12/03/2018  
N° repertorio: 5153  
N° raccolta: 4818

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a GENOVA il 08/09/2021  
emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI GENOVA  
Reg. gen. 33253 - Reg. part. 25582  
n° Rep 4284  
Quota: 1/1  
A favore di POP NPLS 2019 SRL sede Conegliano (TV) CF: 05043330264  
Contro CAMOGLI IMMOBILIARE SRL sede in Avegno (GE) CF 02074350063  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A AVEGNO(GE) - VIA DELLE MIMOSE CIVICO 6, PIANO T-1-2**

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 28/07/2008  
Reg. gen. 29375- Reg. part. 5651  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA. Sede ad Asti CF 00060550050  
Contro CAMOGLI IMMOBILIARE SRL sede in Avegno (GE) CF 02074350063  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Interessi: € 500.000,00  
Durata: 20 anni  
Rogante: Not. Guglielmoni Andrea  
Data: 16/07/2008  
N° repertorio: 10214  
N° raccolta: 2407
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 30/06/2011  
Reg. gen. 22508- Reg. part. 4116  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA. Sede ad Asti CF 00060550050  
Contro CAMOGLI IMMOBILIARE SRL sede in Avegno (GE) CF 02074350063  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.000.000,00  
Interessi: € 1.000.000,00  
Durata: 30 anni  
Rogante: Not. Guglielmoni Andrea  
Data: 28/06/2011  
N° repertorio: 12021  
N° raccolta: 3809
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 13/10/2017  
Reg. gen. 32482- Reg. part. 5363  
Quota: 1/1  
Importo: € 560.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA. Sede ad Asti CF 00060550050  
Contro CAMOGLI IMMOBILIARE SRL sede in Avegno (GE) CF 02074350063  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 280.000,00  
Interessi: € 280.000,00  
Durata: 10 anni  
Rogante: Not. Di Paolo Massimo  
Data: 11/10/2017  
N° repertorio: 77750  
N° raccolta: 35498

- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento  
Iscritto a Genova il 15/03/2018  
Reg. gen. 9080- Reg. part. 1322  
Quota: 1/1  
Importo: € 681.688,68  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede a Roma CF: 13756881002  
Contro CAMOGLI IMMOBILIARE SRL sede in Avegno (GE) CF 02074350063  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 340.844,34  
Interessi: € 340.844,34  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
Data: 12/03/2018  
N° repertorio: 5153  
N° raccolta: 4818

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a GENOVA il 08/09/2021  
emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI GENOVA  
Reg. gen. 33253 - Reg. part. 25582  
n° Rep 4284  
Quota: 1/1  
A favore di POP NPLS 2019 SRL sede Conegliano (TV) CF: 05043330264  
Contro CAMOGLI IMMOBILIARE SRL sede in Avegno (GE) CF 02074350063  
Formalità a carico della procedura

## **ELENCO ALLEGATI:**

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale - ortofoto  
(Comune di Avegno – C.F.: foglio 15, mappale 292, scala 1:2000);
- all.to n° 2 – Planimetrie dello stato attuale degli immobili siti in Comune di Avegno, Via delle Mimose civici 2-3-6 (C.F.: foglio 15, mappale 292, subalterni 5-6);
- all.to n° 3 – Visure e planimetrie catastali degli immobili siti in Comune di Avegno, Via delle Mimose civici 2-3-6 (C.F.: foglio 15, mappale 292, subalterni 5-6);
- all.to n° 4 – Titoli abilitativi;
- all.to n° 5 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 6 - Visura ipotecaria aggiornata e certificazione notarile;
- all.to n° 7 – Computo metrico estimativo delle opere già realizzate;
- all.to n° 8 – Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile sito in Comune di Avegno, Via delle Mimose civici 2-3 (C.F.: foglio 15, mappale 292, subalterno 6);