

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 314/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 9.600,00</b> .....	15

All'udienza del 09/08/2024, il sottoscritto Ing. Di Nardo Emilio, con studio in Via Pietro Bozzano, 3/6 - 16143 - Genova (GE), email emi.dinardo@tin.it, PEC emilio.dinardo@ordingsa.it, Tel. 347 4429810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via dei Sessanta 20R, piano T

L'immobile occupa una porzione del piano terra di uno stabile risalente ai primi anni '60 in via dei Sessanta N. 24, nella parte alta del quartiere di Cornigliano, distante circa 10km dal centro storico di Genova. Trattasi di unità destinata ad uso magazzino/deposito, avente altezza interna di circa 4m, che si compone di un locale principale, situato nella parte anteriore (lato ingresso), e di un piccolo disimpegno con bagno nella parte posteriore. Allo stato attuale è presente nel vano principale un soppalco removibile di circa 12mq (altezza 1.60m), in struttura metallica a tubo/giunto e tavolato ligneo, avente portata non verificata. L'immobile non è dotato di finestre sull'esterno e la porta d'ingresso è protetta da una serranda elettrica avvolgibile. Si precisa inoltre che l'area antistante il magazzino non è soggetta a carrabilità.

Le strade d'accesso alla zona, fortemente edificata, sono strette, circostanza che rende a volte poco agevole il transito in ambo i sensi di marcia di veicoli e mezzi pubblici di trasporto (AMT), e limita la possibilità di parcheggio libero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via dei Sessanta 20R, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è stata integrata con l'estratto di mappa riportato in Allegato N. 1.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Nell'Allegato N. 3 è riportato l'atto di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento, pervenuto all'esecutato per il tramite di compravendita a firma notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 28/06/2001 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'acquisto è stato effettuato quando l'esecutato era \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (v. Allegato N. 9).

## CONFINI

Immobile ubicato al piano terra dello stabile distinto con il civ. 24 di via dei Sessanta, confinante con: androne d'ingresso civ. 24, distacco su via dei Sessanta, immobile (appartamento) civ. 22B, appartamento dello stabile civ. 24 / interno 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,98 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori dettagli sul rilievo planimetrico si rimanda all'Allegato N. 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1987 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COR, Fg. 77, Part. 412, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 18 mq Piano T
Dal 01/01/1994 al 28/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COR, Fg. 77, Part. 412, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.7, Cons. 18 mq Piano T
Dal 28/06/2001 al 22/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COR, Fg. 77, Part. 412, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.7, Cons. 18 mq Rendita € 199,87 Piano T
Dal 22/01/2019 al 31/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COR, Fg. 77, Part. 412, Sub. 40, Zc. 1A Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 24 mq Rendita € 55,93 Piano T

L'intestatario dell'immobile è correttamente riportato in Catasto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	77	412	40	1A	C2	5		24 mq	55,93 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

Per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica in Allegato N.1.

## PRECISAZIONI

---

Nessun appunto da precisare.

## PATTI

---

Non si segnala alcuna questione particolare.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in disuso da diversi anni e si presenta in condizioni d'abbandono. Gli spazi sono occupati da scaffalature, oggetti e/o mobili in modo del tutto casuale, circostanza che ha reso poco agevoli le stesse operazioni di rilievo in fase di sopralluogo. La porta d'ingresso, protetta da serranda elettrica avvolgibile non funzionante, e quelle interne sono in legno e risultano fortemente usurate; le pareti sono tinteggiate e/o ricoperte parzialmente di piastrelle di ceramica (bagno); la pavimentazione è realizzata in graniglia. I servizi igienici presenti nel bagno (WC e lavabo 50x30cm) non sono utilizzabili causa probabili perdite d'acqua che hanno indotto a staccare l'utenza. E' presente nel vano principale un soppalco removibile di circa 12mq (altezza 1.60m), in struttura metallica a tubo/giunto e tavolato ligneo, avente portata non verificata.

## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti in comune con le altre unità immobiliari ubicate nel caseggiato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile occupa una porzione del piano terra di uno stabile risalente ai primi anni '60 in via dei Sessanta N. 24, nella parte alta del quartiere di Cornigliano, distante circa 10 k dal centro storico di Genova. Il caseggiato ha pianta rettangolare e si sviluppa su cinque piani oltre piano terra. La struttura portante presenta travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai latero-cementizio. Le facciate sui lati nord, nord/est (lato strada) mostrano segni di ammaloramento.

Trattasi di unità destinata ad uso magazzino/deposito (altezza interna circa 4m) che si compone di un locale principale, situato nella parte anteriore (lato ingresso), e di un piccolo disimpegno con bagno nella parte posteriore. Allo stato attuale è presente nel vano principale un soppalco removibile di circa 12mq (altezza 1.60m), in struttura metallica a tubo/giunto e tavolato ligneo, avente portata non verificata. L'immobile non è dotato di finestre sull'esterno e la porta d'ingresso è protetta da una serranda elettrica avvolgibile, al momento non funzionante.

L'immobile è in disuso da diversi anni e si presenta in condizioni d'abbandono. Gli spazi sono occupati da scaffalature, oggetti e/o mobili in modo del tutto casuale. La porta d'ingresso e quelle interne sono in legno e risultano fortemente usurate; le pareti sono tinteggiate e/o ricoperte parzialmente di piastrelle di ceramica (bagno); la pavimentazione è realizzata in graniglia. I servizi igienici presenti nel bagno (WC e lavabo 50x30cm) non sono utilizzabili causa probabili perdite d'acqua che hanno indotto a staccare l'utenza.

Le strade d'accesso alla zona, fortemente edificata, sono strette, circostanza che rende a volte poco agevole il transito in ambo i sensi di marcia di veicoli e mezzi pubblici di trasporto (AMT), e limita la possibilità di parcheggio libero. Si precisa inoltre che l'area antistante il magazzino non è soggetta a carrabilità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1987 al 28/06/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	29/01/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	25/05/1989	26	4934
		Dal 28/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
**** Omissis ****	28/06/2001			59797	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Genova	06/07/2001			20052	13084
<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 13/08/2010  
Reg. gen. 28043 - Reg. part. 5690  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.522,57  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.045,33  
Spese: € 12.000,00  
Note: Immobile censito in NCEU Genova Sez. COR, Foglio 77, Particella 412, sub. 2 - Cat. C1 Negozi e Botteghe (via dei Sessanta 20R - piano T).
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Genova il 10/02/2020  
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 587  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.309,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Immobile censito in NCEU Genova Sez. COR, Foglio 77, Particella 412, sub. 40 - Cat. C1 Negozi e Botteghe (via dei Sessanta 20R - piano T).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Genova il 29/06/2023  
Reg. gen. 22398 - Reg. part. 2786  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Immobile censito in NCEU Genova Sez. COR, Foglio 77, Particella 412, sub. 40 - Cat. C2 Magazzini e locali di deposito (via dei Sessanta 20R - piano T).



- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 17/02/2012

Reg. gen. 5715 - Reg. part. 4549

Quota: 1/1

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

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

Note: Immobile censito in NCEU Genova Sez. COR, Foglio 77, Particella 412, sub. 2 - Cat. C1  
Negozi e Botteghe (via dei Sessanta 20R - piano T).

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 04/07/2024

Reg. gen. 22927 - Reg. part. 18082

Quota: 1/1

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

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

Note: Immobile censito in NCEU Genova Sez. COR, Foglio 77, Particella 412, sub. 40 - Cat. C2  
Magazzini e locali di deposito (via dei Sessanta 20R - piano T).

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 5.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR), le cui principali funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. Funzioni ammesse complementari: depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali; Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 6.

## 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.

Lo stabile di via dei Sessanta N. 24 è stato realizzato con progetto N. 795/1960 (richiesta da parte della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - progetto a firma Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), approvato con Ordinanza N. 271 del 08/03/1961 dal parte del Comune di Genova. Inizio lavori: Marzo 1961; Collaudo: Aprile 1962.

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7a.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento in data 08/01/2019 è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso senza opere (pratica N. 343/2019 riportata in Allegato N. 7b). da negozio (già all'epoca non piu' esercente da anni) a magazzino/deposito.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo (v. Allegato N. 2) e l'ultima planimetria depositata presso il SUE di Genova.

Si precisa inoltre che ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.Lgs 192/2005 per l'immobile in questione (magazzino/deposito) non incorre l'obbligo di certificazione APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Recapiti amministratore condominio Genova via dei Sessanta 24: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Spese condominiali gestione ordinaria esercizio 2024 (preventivo): € 317,29 (Nessuna spesa straordinaria deliberata).

Al 31/12/2023 esisteva una situazione debitoria nei confronti del condominio pari a € 3587,83.

Nell'Allegato N. 8 è riportata il consuntivo della gestione ordinario per l'anno 2023 ed il preventivo per l'anno 2024.

Non è stato possibile reperire il regolamento condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Magazzino/deposito ubicato a Genova (GE) - via dei Sessanta 20R, piano T  
 L'immobile occupa una porzione del piano terra di uno stabile risalente ai primi anni '60 in via dei Sessanta N. 24, nella parte alta del quartiere di Cornigliano, distante circa 10km dal centro storico di Genova. Trattasi di unità destinata ad uso magazzino/deposito, avente altezza interna di circa 4m, che si compone di un locale principale, situato nella parte anteriore (lato ingresso), e di un piccolo disimpegno con bagno nella parte posteriore. Allo stato attuale è presente nel vano principale un soppalco removibile di circa 12mq (altezza 1.60m), in struttura metallica a tubo/giunto e tavolato ligneo, avente portata non verificata. L'immobile non è dotato di finestre sull'esterno e la porta d'ingresso è protetta da una serranda elettrica avvolgibile. Si precisa inoltre che l'area antistante il magazzino non è soggetta a carrabilità. Le strade d'accesso alla zona, fortemente edificata, sono strette, circostanza che rende a volte poco agevole il transito in ambo i sensi di marcia di veicoli e mezzi pubblici di trasporto (AMT), e limita la possibilità di parcheggio libero.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 412, Sub. 40, Zc. 1A, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 10.120,00  
 Per maggiori dettagli inerenti la stima del bene si rimanda all'Allegato N. 10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - via dei Sessanta 20R, piano T	23,00 mq	440,00 €/mq	€ 10.120,00	100,00%	€ 10.120,00
Valore di stima:					€ 10.120,00

**Valore di stima: € 10.120,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia, vizi ed evizione	5,00	%

**Valore finale di stima (in cifra tonda): € 9.600,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile oggetto di pignoramento è gravato da ipoteca giudiziale (Nota d'iscrizione del 13/08/2010 riportata nell'Allegato N. 5) derivante da decreto ingiuntivo N.6394/2009 di € 20045.33, a favore di Fondiaria SAI SpA (oggi Gruppo UNIPOL SAI) emesso dal Tribunale di Firenze in data 21/09/2009, munito di formula esecutiva dal 23/05/2009.

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 15/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Nardo Emilio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE ATTUALI, STORICHE RELATIVE AI BENI PIGNORATI, PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 31/08/2024);
- ✓ N° 2 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA;
- ✓ N° 4 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 18/10/2024);
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE IPOCATASTALI EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI GENOVA (Aggiornamento al 05/10/2024);
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 05/11/2024);
- ✓ N° 7a Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO IL SUE DEL COMUNE DI GENOVA Progetto costruttivo stabile Genova via dei Sessanta 24 (N. 795/1960);
- ✓ N° 7b Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO IL SUE DEL COMUNE DI GENOVA Pratica N. 343/2019 (cambio di destinazione d'uso);
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO GENOVA VIA DEI SESSANTA 24;
- ✓ N° 9 Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO STATO CIVILE DEL COMUNE DI ARENZANO (GE);
- ✓ N° 10 Altri allegati - STIMA DEL BENE;
- ✓ N° 11 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 18/10/2024.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** – Magazzino/deposito ubicato a Genova (GE) - via dei Sessanta 20R, piano T  
L'immobile occupa una porzione del piano terra di uno stabile risalente ai primi anni '60 in via dei Sessanta N. 24, nella parte alta del quartiere di Cornigliano, distante circa 10km dal centro storico di Genova. Trattasi di unità destinata ad uso magazzino/deposito, avente altezza interna di circa 4m, che si compone di un locale principale, situato nella parte anteriore (lato ingresso), e di un piccolo disimpegno con bagno nella parte posteriore. Allo stato attuale è presente nel vano principale un soppalco removibile di circa 12mq (altezza 1.60m), in struttura metallica a tubo/giunto e tavolato ligneo, avente portata non verificata. L'immobile non è dotato di finestre sull'esterno e la porta d'ingresso è protetta da una serranda elettrica avvolgibile. Si precisa inoltre che l'area antistante il magazzino non è soggetta a carrabilità. Le strade d'accesso alla zona, fortemente edificate, sono strette, circostanza che rende a volte poco agevole il transito in ambo i sensi di marcia di veicoli e mezzi pubblici di trasporto (AMT), e limita la possibilità di parcheggio libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 412, Sub. 40, Zc. 1A, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR), le cui principali funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. Funzioni ammesse complementari: depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali; Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 6.

**Prezzo base d'asta: € 9.600,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.600,00**

<b>Bene N° 1 - Magazzino/deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via dei Sessanta 20R, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 412, Sub. 40, Zc. 1A, Categoria C2	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in disuso da diversi anni e si presenta in condizioni d'abbandono. Gli spazi sono occupati da scaffalature, oggetti e/o mobili in modo del tutto casuale, circostanza che ha reso poco agevoli le stesse operazioni di rilievo in fase di sopralluogo. La porta d'ingresso, protetta da serranda elettrica avvolgibile non funzionante, e quelle interne sono in legno e risultano fortemente usurate; le pareti sono tinteggiate e/o ricoperte parzialmente di piastrelle di ceramica (bagno); la pavimentazione è realizzata in graniglia. I servizi igienici presenti nel bagno (WC e lavabo 50x30cm) non sono utilizzabili causa probabili perdite d'acqua che hanno indotto a staccare l'utenza. E' presente nel vano principale un soppalco removibile di circa 12mq (altezza 1.60m), in struttura metallica a tubo/giunto e tavolato ligneo, avente portata non verificata.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile occupa una porzione del piano terra di uno stabile risalente ai primi anni '60 in via dei Sessanta N. 24, nella parte alta del quartiere di Cornigliano, distante circa 10 km dal centro storico di Genova. Trattasi di unità destinata ad uso magazzino/deposito, avente altezza interna di circa 4m, che si compone di un locale principale, situato nella parte anteriore (lato ingresso), e di un piccolo disimpegno con bagno nella parte posteriore. Allo stato attuale è presente nel vano principale un soppalco removibile di circa 12mq (altezza 1.60m), in struttura metallica a tubo/giunto e tavolato ligneo, avente portata non verificata. L'immobile non è dotato di finestre sull'esterno e la porta d'ingresso è protetta da una serranda elettrica avvolgibile. Si precisa inoltre che l'area antistante il magazzino non è soggetta a carrabilità. Le strade d'accesso alla zona, fortemente edificata, sono strette, circostanza che rende a volte poco agevole il transito in ambo i sensi di marcia di veicoli e mezzi pubblici di trasporto (AMT), e limita la possibilità di parcheggio libero.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		