

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borella Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 428/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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 .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 428/2019 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



In data 10/06/2024, il sottoscritto Geom. Borella Fabrizio, con studio in Via Montello, 34/36 rossi - 16137 - Genova (GE), email info@studiotecnicoborella.com, PEC fabrizio.borella@geopec.it, Tel. 010 8376803, Fax 010 8376803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2024 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 Botteri 31 e 33 rossi, piano t

Intera proprietà del magazzino facente parte del caseggiato distinto con il civico n. 3 di Via Botteri, distinto con i civici 31 e 33 rossi, della consistenza catastale di mq. 214, composto da: ampio salone, due stanze, bagno e antibagno.

I locali hanno ingresso indipendente, dal cortile condominiale.

L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Discreta facilità di parcheggio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 15/07/2024 è avvenuto l'accesso all'immobile, durante il quale si è presa visione dello stato dei luoghi, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione e dell'Attestato di Prestazione Energetica

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Botteri 31 e 33 rossi, piano t

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa, così come previsto dall'art. 567 secondo comma del c.p.c

## 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)

## CONFINI

L'unità immobiliare nel suo insieme confina:

- a Nord, con l'atrio e il vano scala del civico 3 di Via Botteri;
- a Est, con distacco verso Via Issel;
- a Sud, con cortile condominiale;
- a Ovest, con piazzale condominiale, uso posteggio;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	213,00 mq	244,90 mq	1	244,90 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>244,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>244,90 mq</b>		

La superficie convenzionale è stata calcolata sommando la superficie netta calpestabile, alla superficie ei muri perimetrali, sino ad un massimo di 50,00 cm., a quella dei muri interni e alla superficie dei muri di confine interni al 50 %

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 481, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 214 mq. Rendita € 607,87 Piano t
Dal 02/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 135, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 214 mq: Rendita € 607,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 25/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 135, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 214 mq: Superficie catastale 247 mq Rendita € 607,87 Piano T
Dal 25/01/2016 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 135, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 214 mq. Superficie catastale 247 mq Rendita € 607,87 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	40	135	1	3	C2	1	214 mq.	247 mq	607,87 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, per modeste difformità interne e per la chiusura di due finestre che affacciano a sud..

Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati differiscono e precisamente:

- lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni, con creazione di nuove tramezzature (non si tiene conto delle pareti mobili perché si tratta di elementi facilmente rimovibili).
- tamponamento di due finestra sul prospetto sud;
- spostamento di alcuni varchi di porte interne;
- mancata rappresentazione di un pilastro/cavidotto nella zona centrale nel salone principale.

## PRECISAZIONI

Il Condominio di Via Botteri, civ. 3 ha fatto eseguire degli interventi di riqualificazione energetica e messa in sicurezza statica dell'edificio, con accesso ai benefici di cui al DL 34/2020 (Superbonus 110%). Detto intervento è stato poi ridimensionato a causa di svariate difficoltà che si sono manifestate in corso d'opera. Per il dettaglio si rimanda ai verbali di assemblea forniti dall'Amministratore del Condominio, e allegati alla presente relazione.

Il locale, nonostante sia censito come magazzino è riscaldato dall'impianto centralizzato. La centrale termica serve due caseggiati e ha gestione separata "Supercondominio Centrale Termica Via Botteri, 3 e Scalinata Beccaria, 4"

Il caseggiato è amministrato dallo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il "Supercondominio Centrale Termica" è amministrato dallo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PATTI

Una stanza del magazzino e precisamente quella immediatamente alla destra dell'ingresso contrassegnato con il civ 33 rosso, viene utilizzato da un CAF CGM, gestito direttamente da alcuni membri dell'Associazione Cristiana dei Redenti di Dio, senza alcun contratto di locazione o comodato d'uso.

## STATO CONSERVATIVO

Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione. Alla data del sopralluogo erano in corso dei lavori di manutenzione ai prospetti.

Magazzino civv. 31 e 33 rossi

In generale il magazzino si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione, e precisamente:

- Portoni principali realizzati con teli in alluminio e vetro;
- Finestre con telaio in alluminio e vetro singolo;
- Persiane in legno in discreto stato di conservazione;
- Bagno dotato di doccia, lavabo, water mediocre stato di conservazione;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile;
- Soffitti dei locali principali intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile, soffitti dei locali retro in doghe;
- Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non certificato e non certificabile;
- Impianto di riscaldamento centralizzato, con terminali dotati di valvola termostatica e contabilizzatore del

calore;  
- Acqua calda sanitaria prodotta da impianto centralizzato;

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del complesso immobiliare denominato "grattacielo di Sampierdarena" distinto con il civico 3 di Via Botteri.

Per quanto riguarda le parti comuni del compendio immobiliare si rimanda al regolamento di condominio, di natura contrattuale, allegato alla presente.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è in comune con Condominio di Scalinata Beccaria, 4

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato;

Esposizione magazzino, Sud, Est ed ovest: veduta limitata perché l'immobile è posto al piano terreno;  
Altezza interna m. 3,50.

Strutture: l'edificio è costituito da un ordito tridimensionale di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, i solai sono in laterocemento, anch'essi gettati in opera. I tamponamenti sono in muratura con camera d'aria, intonacata su ambo i lati. I prospetti e relativi poggioni si trovano in mediocre stato di manutenzione, attualmente in fase di manutenzione;

Coperture del tipo piano;

Pareti e soffitti interni, intonacati e tinteggiati, in discreto stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento centralizzato;

Impianto produzione ACS centralizzato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I locali sono occupati da membri dell'Associazione Redenti di Dio. Prevalentemente e vengono utilizzati come luogo di culto, fatta eccezione di un vano, che viene utilizzato come ufficio, per il CAF #CGM#. Quest'ultimo occupa il locale senza contratto di locazione o comodato d'uso.

Preso atto degli arredi presenti in alcuni locali, si scopetta che alcuni locali vengono utilizzati come abitazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/01/2003 al 11/08/2006	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO</b>			

		<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>
Dal <b>11/08/2006</b> al <b>18/02/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Genova			
		<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>		
Dal <b>18/02/2009</b> al <b>10/10/2024</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>		

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a GENOVA il 19/09/2006  
Reg. gen. 45273 - Reg. part. 10738  
Quota: 1/1  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 185.000,00  
Note: Vedi Allegato n. 22 - Atto notarile a firma del Notaio Castello; Vedi Allegato n. 4 - Ispezione Ipotecaria;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a GENOVA il 27/07/2008  
Reg. gen. 29250 - Reg. part. 5615  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Note: Vedi Allegato n. 22 - Atto notarile a firma del Notaio Castello; Vedi Allegato n. 4 - Ispezione Ipotecaria;

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 22/07/2019  
Reg. gen. 24602 - Reg. part. 18558  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 12/02/2024  
Reg. gen. 4639 - Reg. part. 3636  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

## NORMATIVA URBANISTICA

### INTERROGAZIONE URBANISTICA

NCT Genova: D969 - Sezione: D - Foglio: 40 - Particella: 135 Superficie particella (mq): 681.4

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

Confine Centro Storico: non presente

Distretti: non presente

Ambiti

categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AC-IU

Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

PUC - Livello 3 locale di Municipio - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO

Aree Centro Storico: non presente

Limite Del Centro Storico: non presente

PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

Tipo: URB Note: Area Urbanizzata Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato a seguito dei progetti 1482/54 - 71/55 e 255/55

Costruttore: Soc. " Grattacielo di Sampierdarena"

Progettista: Ing Vicari

In data 3 giugno 1957 veniva rilasciata la dichiarazione di abitabilità rubricato al n. 1490

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati differiscono e precisamente:

- . lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni, con creazione di nuove tramezzature (non si tiene conto delle pareti mobili perché si tratta di elementi facilmente rimovibili).
- tamponamento di due finestra sul prospetto sud (gli infissi in facciata sono rimasti invariati);
- spostamento di alcuni varchi di porte interne;
- mancata rappresentazione di un pilastro/cavidotto nella zona centrale nel salone principale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'edificio e l'Impianto di riscaldamento centralizzato hanno due gestioni diverse e precisamente:

- l'edificio è amministrato dallo ##Studio Studio Lorenzon Srlu - Via Canevari 26/4 sc. sin., 16137 Genova Tel 0108315205 - Fax 0108372043"
- la centrale termica è condivisa con altro edificio pertanto è stato costituito il "Supercondominio Centrale Termica Via Botteri 3 - Scal. Beccaria, 4" amministrato dallo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per quanto concerne lo stato debitorio si rimanda agli estratti conti rilasciati dagli amministratori e allegati alla presente.

Si vedano anche i bilanci degli ultimi due esercizi.

Attualmente sono in corso lavori di manutenzione alle parti comuni dell'edificio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Botteri 31 e 33 rossi, piano t  
Intera proprietà del magazzino facente parte del caseggiato distinto con il civico n. 3 di Via Botteri, distinto con i civici 31 e 33 rossi, della consistenza catastale di mq. 214, composto da: ampio salone, due stanze, bagno e antibagno. I locali hanno ingresso indipendente, dal cortile condominiale. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 135, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 171.430,00  
La stima dell'immobile è stata effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che hanno influenzato la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte. L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50%



dei muridi confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - Via Botteri 31 e 33 rossi, piano t	244,90 mq	700,00 €/mq	€ 171.430,00	100,00%	€ 171.430,00
Valore di stima:					€ 171.430,00

Valore di stima: € 171.730,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,17	€
Oneri per la mesa a norma degli impianti elettrici	7700,00	€
Spese condominiali insolute	38478,83	€

**Valore finale di stima: € 123.000,00**

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite. La stima del valore venale tiene conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché sulla base delle quotazioni e andamenti del mercato del 2023 espressi dal Borsino Immobiliare.



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Borella Fabrizio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Localizzazione
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria stato - rilievo eseguito dal CTU
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio di PUC
- ✓ N° 8 Foto - Esterni
- ✓ N° 9 Foto - Interni
- ✓ N° 10 Altri allegati - Spese di Amministrazione - Contabilità ordinaria es. 2023 - 2024 e preventivo es. 2024 - 2025
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di assemblea straordinaria 9/5/2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di assemblea ordinaria 16-12-2023
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di assemblea ordinaria 20-12-2023
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di assemblea ordinaria 25-07-2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto conto - pagamenti - civv. 31 e 36 r.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 17 Altri allegati - Verbale assemblea ordinaria 29-06-2023 Supercondominio centrale termica
- ✓ N° 18 Altri allegati - Rendiconto Supercondominio centrale termica es. 2022-2023 e preventivo es. 2023-2024
- ✓ N° 19 Altri allegati - Verbale di assemblea ordinaria del 29-7-2024 Supercondominio centrale termica + Rendiconto es. 2023-2024 e preventivo es. 2024-2025
- ✓ N° 20 Altri allegati - Estratto conto riscaldamento - - pagamento civv. 31 e 33 r
- ✓ N° 21 Altri allegati - Decreto di agibilità edificio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
13 di 17



✓ N° 22 Altri allegati - Atto di provenienza  
ASTE GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Botteri 31 e 33 rossi, piano t  
 Intera proprietà del magazzino facente parte del caseggiato distinto con il civico n. 3 di Via Botteri, distinto con i civici 31 e 33 rossi, della consistenza catastale di mq. 214, composto da: ampio salone, due stanze, bagno e antibagno. I locali hanno ingresso indipendente, dal cortile condominiale. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 135, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: NTERROGAZIONE URBANISTICA NCT Genova: D969 - Sezione: D - Foglio: 40 - Particella: 135 Superficie particella (mq): 681.4 PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO Confine Centro Storico: non presente Distretti: non presente Ambiti ategoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-IU Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % PUC - Livello 3 locale di Municipio - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO Aree Centro Storico: non presente Limite Del Centro Storico: non presente PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA Tipo: URB Note: Area Urbanizzata Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

**Prezzo base d'asta: € 123.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.000,00**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Botteri 31 e 33 rossi, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 135, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	244,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione. Alla data del sopralluogo erano in corso dei lavori di manutenzione ai prospetti. Magazzino civv. 31 e 33 rossi In generale il magazzino si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione, e precisamente: - Portoni principali realizzati con teli in alluminio e vetro; - Finestre con telaio in alluminio e vetro singolo; - Persiane in legno in discreto stato di conservazione; - Bagno dotato di doccia, lavabo, water mediocre stato di conservazione; - Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile; - Soffitti dei locali principali intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile, soffitti dei locali retro in doghe; - Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non certificato e non certificabile; - Impianto di riscaldamento centralizzato, con terminali dotati di valvola termostatica e contabilizzatole del calore; - Acqua calda sanitaria prodotta da impianto centralizzato;		
<b>Descrizione:</b>	Intera proprietà del magazzino facente parte del caseggiato distinto con il civico n. 3 di Via Botteri, distinto con i civici 31 e 33 rossi, della consistenza catastale di mq. 214, composto da: ampio salone, due stanze, bagno e antibagno. I locali hanno ingresso indipendente, dal cortile condominiale. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/07/2019

Reg. gen. 24602 - Reg. part. 18558

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 12/02/2024

Reg. gen. 4639 - Reg. part. 3636

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

