
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Renato Quartini, edificio 22, piano interrato.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T 15	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	15
Titolarità.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T 15	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	15
Confini	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T 16	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	16

Consistenza	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	18
Dati Catastali.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	20
Precisazioni.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	21
Patti	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	21
Stato conservativo.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	23
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	24

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 5.937,50	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 53.165,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Renato Quartini , edificio 22, piano interrato.....	41
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T	41
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T.....	41

All'udienza del 28/02/2024, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Renato Quartini , edificio 22, piano interrato
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI , EDIFICIO 22, PIANO INTERRATO

Trattasi di un immobile ad uso cantina sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, facente parte del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini. In particolare la cantina è sita al piano interrato del c.n.22, è priva di numero interno ed è costituita da un unico locale.

Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo, che comprende l'unità urbanistica Borzoli Est, è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est.

In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare.

Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi.

Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse.

(v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)

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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 26/03/2024 alle ore 9.30.
Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.
(v. allegato 11 - verbale sopralluogo)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Trattasi di un immobile ad uso magazzino sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, facente parte del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini. In particolare il magazzino è sito al piano terra del c.n.22 ed è distinto con i cc.nn.45R-47R-49R-51R. L'accesso è indipendente da via Renato Quartini tramite n.4 vetrine su strada ognuna con accesso pedonale. Esiste anche un accesso dall'atrio del c.n.22 tramite porta caposcala distinta dall'interno 1. Il c.n. c.n.49R è dotato di autorizzazione di passo carrabile. Il magazzino si compone di n.4 vani ed è privo di servizio igienico.

Si precisa che il magazzino è direttamente collegato con il box c.n.55R, Bene n.3 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno.

Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est.

In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare.

Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi.

Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse.

(v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 26/03/2024 alle ore 9.30.
Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.
(v. allegato 11- verbale sopralluogo)

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R,
PIANO T**

Trattasi di un immobile ad uso box sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, via Renato Quartini c.n.55R. Il box è situato nel distacco lato nord del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini, in gran parte sottostante il terrazzo dell'appartamento int.3 del c.n.22. Il box è dotato di un wc ed è direttamente collegato con il magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R, Bene n.2 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno. Viste le dimensioni il box è utilizzabile da una macchina di medie dimensioni e contemporaneamente da una moto e/o scooter.

Al box è annesso un distacco/cortile sul quale insiste una modesta costruzione coperta da tettoia ad uso ricoveri serbatoi.

Si precisa che dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile è un box mentre dal punto di vista catastale è classificato come magazzino di categoria C/2.

Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo, che comprende l'unità urbanistica Borzoli Est, è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est.

In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare.

Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi.

Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse.

(v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 26/03/2024 alle ore 9.30.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.

(v. allegato 11 - verbale sopralluogo)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Renato Quartini , edificio 22, piano interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo telematico il certificato ipotecario n.ro GE 18336 del 02/02/2024 di cui alla richiesta prot.n.17174 del 01/02/2024.

In data 16/04/2024 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto indicato nel certificato.
(v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie)

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)

Come risulta dal Certificato Contestuale Stato di Famiglia, Residenza e Stato libero rilasciato dal Comune di Genova in data 07/03/2024 l'esecutato è residente **** Omissis **** ed è di stato libero in quanto già coniugato. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genova in data 07/03/2024 l'esecutato **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. In data 22/05/2018 con sentenza n.1448/18 del Tribunale di Genova è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

(v. allegato 9 - certificato contestuale stato di famiglia, residenza e stato libero)

(v. allegato 10 - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale datata 26/09/2017 la cantina ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: cantina altra proprietà, corridoio comune di accesso, cantina altra proprietà, intercapedine, terrapieno

Sopra: magazzino cc.nn.45r-47r-49r-51r di via Quartini, Bene n.2 del Lotto 2 della presente relazione

(v. allegato 4 - planimetria catastale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	19,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	25,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata sulla planimetria catastale a seguito di verifica delle misure effettuata in sede di sopralluogo
(v. allegato 4 - planimetria catastale)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR , Fg. 68, Part. 64, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 59 mq Piano T
Dal 10/02/2016 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR , Fg. 68, Part. 64, Sub. 40, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 69,67 Piano S1

La data 29/02/2024 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

L'intestato prima del 30/06/1987, data dell'impianto meccanografico, era sempre **** Omissis ****, proprietario a partire dal 10/06/1973. L'intestatario prima del 10/06/1973 era **** Omissis ****.

La cantina insieme con il magazzino al piano terra distinto con i cc.nn.45R-47R-49R-51R-53R di via Renato Quartini erano identificati con il subalterno 3 fino al 25/09/2017.

Con denuncia di variazione del 09/08/1993 in atti dal 06/05/1998 la destinazione d'uso del subalterno 3 è stata variata da negozio C/1 ad ufficio A/10.

Con denuncia di variazione del 09/09/1998 in atti dal 09/09/1998 la destinazione d'uso del subalterno 3 è stata variata da ufficio A/10 a magazzino C/2.

Con denuncia di variazione per divisione del 25/09/2017 in atti dal 26/09/2017 il magazzino al piano terra distinto con i cc.nn.45R-47R-49R-51R-53R è stato frazionato in due immobili, di cui il cc.nn.45R-47R-49R-51R è il Bene n.2 del Lotto 2 della presente relazione e il c.n.53R è stato venduto a terzi. La cantina è stata scorporata e l'originario subalterno 3 è stato diviso in tre subalterni di cui il sub 40 identifica la cantina.

In data 10/09/2018 sono stati variati d'ufficio la rendita e il classamento proposti con la sopra citata denuncia di variazione per divisione.

Le variazioni del 01/01/1992 e del 09/11/2015 sono variazioni d'ufficio rispettivamente per variazione del quadro tariffario e per inserimento in visura dei dati di superficie.

(v. allegato 1 - visura storica per immobile)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	68	64	40	2	C2	2	19 mq	25 mq	69,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26/03/2024 si precisa che la cantina è conforme alla planimetria catastale del 26/09/2017. Si segnala una lieve difformità da ritenere un errore grafico relativa alla mancata indicazione di un aggetto sporgente circa 15 cm dal muro per una larghezza di circa 50 cm in prossimità dell'ingresso, ininfluente sulla rendita catastale e che non necessita della presentazione di un aggiornamento planimetrico.

(v. allegato 4 - planimetria catastale)

PRECISAZIONI

In data 29/03/2024 è stato depositato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione, in qualità di creditrice nei confronti di **** Omissis **** della somma di € 14.735,46 per imposte diverse, il ricorso per intervento nella presente procedura.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di manutenzione sono insufficienti

PARTI COMUNI

La cantina oggetto della presente stima è sita al piano interrato del c.n.22 di via Renato Quartini.

Non esistono cortili e/o posti auto condominiali.

Il c.n.22 è costituito da n.6 piani f.t. (T+5) e da un piano interrato ad uso cantine; il piano terra è parte ad uso abitazione e parte ad usi diversi; i restanti piani sono ad uso residenziale. Il fabbricato comprende n.11 appartamenti.

La struttura è mista

Le facciate del c.n.22 sono intonacate e tinteggiate; una facciata presenta un rivestimento in ardesia. I poggiali hanno parapetto in muratura; le persiane alla genovese sono parte in legno e parte in alluminio. La copertura è piana.

L'atrio di ingresso è dotato di portone a vetri con telaio in alluminio; il pavimento è in piastrelle di graniglia; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di m 1,45 e al di sopra intonacate e tinteggiate. Il vano scala ha pedate e alzate in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Trattasi di fabbricato popolare in condizioni di manutenzione mediamente buone per quanto riguarda le facciate e in condizioni di manutenzione sufficienti per quanto riguarda atrio e vano scala.

(v.allegato 16 - documentazione fotografica foto da 1 a 7)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti esaminati non risultano servitù o vincoli particolari

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La cantina è sita al piano interrato. L'accesso al piano interrato avviene dall'atrio condominiale tramite porta con telaio in legno e scala in muratura con pedate rivestite in ardesia.

La cantina si compone di un unico locale; le caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 16 - documentazione fotografica foto da 19 a 23):

- porta cieca con telaio in legno;
- pareti e soffitto in intonaco grezzo;
- pavimento in battuto di cemento;
- finestrino alto, di dimensioni ridotte, verso l'intercapedine

La cantina è dotata di impianto elettrico e idrico.

Non risultano le dichiarazioni di conformità.

Le condizioni di manutenzione sono insufficienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La cantina è in possesso dell'esecutato, occupata da materiale vario

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1973 al 10/02/2016	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/12/1973		20102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2016	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/02/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/06/2017	17649	12085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	10/02/2017	347	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dal certificato ipotecario n.ro GE 18336 del 02/02/2024 presente nel fascicolo e sono stati verificati a seguito dell'esame delle ispezioni ipotecarie recuperate dalla sottoscritta in data 16/04/2024 (v. allegato 12- ispezioni ipotecarie)

In data 19/10/2017 è stata trascritta ai n.ri *****/23701 accettazione tacita di eredità in morte di *****. Nella nota si precisa che l'accettazione tacita riguarda l'intero patrimonio ereditato. La nota è allegata alla presente (v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie).

Si precisa che la cantina pervenne all'esecutato a seguito di dichiarazione di successione del padre **** Omissis **** in precedente identificativo catastale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/02/2024

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 2790

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

(v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie)

La nota relativa è già allegata nel fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939).

(v. allegato 8- google maps e stralcio PUC)

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.

Il fabbricato cc.nn. 20 e 22 di via Renato Quartini è un vecchio fabbricato ultracentenario.

A seguito di ricerca online sul portale per la consultazione delle pratiche edilizie e delle pratiche di condono del Comune di Genova si precisa quanto segue.

Non è stato ritrovato il progetto relativo alla costruzione del fabbricato.

Inoltre non risulta il decreto di agibilità in quanto trattasi di vecchio fabbricato edificato prima del 1934, data di entrata in vigore del R.D.n.1265 del 27/07/1934 Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

In particolare per la cantina non risultano depositate pratiche edilizie e/o domande di condono.

L'unica planimetria è quella catastale del 26/07/2017 allegata alla denuncia di variazione per divisione a seguito del frazionamento del magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R-53R (v. capitolo Cronistoria Dati Catastali)).

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La cantina è conforme alla planimetria catastale. Come detto nel capitolo Dati Catastali esiste una lieve difformità da ritenere un errore grafico.

Trattandosi di una cantina di categoria catastale C/2 non sussiste l'obbligo di redazione dell'APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 62,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 183,24

Dalla documentazione fornita dall'amministratrice (consuntivo dal 1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023 e preventivo dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024) risulta un totale dovuto di gestione ordinaria pari a:
- € 138,24 : € 120,96 da consuntivo 2023 più € 17,28 1° rata preventivo 2024;
- € 45,00: 2°, 3° e 4° rata preventivo 2024 ciascuna di € 15,00 con scadenza rispettivamente il 30/05, 30/09 e 30/11.

Millesimi cantina: 4,53/1000

Il Regolamento di Condominio non esiste.

(v. allegato 17- mail amministratrice)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Risulta depositato nel fascicolo telematico il certificato ipotecario n.ro GE 18336 del 02/02/2024 di cui alla richiesta prot.n.17174 del 01/02/2024.

In data 16/04/2024 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto indicato nel certificato.

(v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Risulta depositato nel fascicolo telematico il certificato ipotecario n.ro GE 18336 del 02/02/2024 di cui alla richiesta prot.n.17174 del 01/02/2024.

In data 16/04/2024 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto indicato nel certificato.

(v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie)

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dal Certificato Contestuale Stato di Famiglia, Residenza e Stato libero rilasciato dal Comune di Genova in data 07/03/2024 l'esecutato è residente **** Omissis **** ed è di stato libero in quanto già coniugato. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genova in data 07/03/2024 l'esecutato **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. In data 22/05/2018 con sentenza n.1448/18 del Tribunale di Genova è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

(v. allegato 9 - certificato contestuale stato di famiglia, residenza e stato libero)

(v. allegato 10 - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dal Certificato Contestuale Stato di Famiglia, Residenza e Stato libero rilasciato dal Comune di Genova in data 07/03/2024 l'esecutato è residente **** Omissis **** ed è di stato libero in quanto già coniugato. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genova in data 07/03/2024 l'esecutato **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. In data 22/05/2018 con sentenza n.1448/18 del Tribunale di Genova è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

(v. allegato 9 - certificato contestuale stato di famiglia, residenza e stato libero)

(v. allegato 10 - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

CONFINI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Con riferimento alla planimetria catastale datata 26/09/2017 il magazzino ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: c.n.53R di via Renato Quartini, c.n.55R di via Renato Quartini (Bene n.3 della presente relazione), vano scala di accesso al piano interrato ad uso cantine, atrio c.n.22, muro perimetrale su distacco, muro perimetrale su via Renato Quartini.

Sopra: appartamento int.3 del c.n.22. Sotto: piano interrato ad uso cantine

(v. allegato 5 - planimetria catastale)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Con riferimento alla planimetria catastale datata 09/08/1993 il box con annesso distacco ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario:

c.n.57R di via Renato Quartini, muro di recinzione su altra proprietà, rete metallica su distacco altra proprietà, muro di recinzione su distacco altra proprietà, piano terra c.n.20 di via Renato Quartini, muro cavedio, piano terra c.n.22 di via Renato Quartini, magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R direttamente collegato (Bene n.2 della presente relazione), c.n.53R di via Renato Quartini, muro perimetrale su via Renato Quartini

Sopra il box: in gran parte terrazzo annesso all'appartamento int.3 del c.n.22 di via Renato Quartini e inrestante minor parte copertura in lamiera.

(v. allegato 6- planimetria catastale)

CONSISTENZA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	53,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,10 m	terra

Totale superficie convenzionale:	65,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	65,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata sulla planimetria catastale a seguito di verifica delle misure effettuata in sede di sopralluogo.

Tenuto conto dell'esistenza di più accessi il magazzino può essere frazionato. Un'ipotesi di frazionamento può essere la seguente:

- c.n.45R di un unico locale;
- cc.nn.47R e 49R di un unico locale;
- c.n.51R, con accesso anche dall'atrio del c.n.22 tramite porta caposcala int.1, di due locali direttamente collegato con il box c.n.55R, Bene n.3 della presente relazione.

Le suddette ipotesi dovranno essere concordate con gli uffici dello Sportello Unico dell'Edilizia.

(v. allegato 5 - planimetria catastale)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,23 m	terra
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata sulla planimetria catastale a seguito di verifica delle misure effettuata in sede di sopralluogo.

L'altezza interna del box è di m 3,23 e in minor parte di m 2,80.

La superficie del distacco annesso, sul quale insiste anche una modesta costruzione coperta da tettoia, è di mq 60 c.t.. Ai fini della valutazione il distacco verrà considerato indirettamente nella valutazione del box.

(v. allegato 6 - planimetria catastale)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R- 51R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR , Fg. 68, Part. 64, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 59 mq Piano T
Dal 10/02/2016 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR , Fg. 68, Part. 64, Sub. 38, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 51 mq Superficie catastale 65 mq Rendita € 255,49 Piano T

La data 29/02/2024 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

L'intestato prima del 30/06/1987, data dell'impianto meccanografico, era sempre **** Omissis ****, proprietario a partire dal 10/06/1973. L'intestatario prima del 10/06/1973 era **** Omissis ****.

Fino al 25/09/2017 il magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R era collegato al magazzino al piano terra distinto con il c.n.53R e costituivano un'unica unità immobiliare. Insieme alla cantina al piano seminterrato, Bene 1 del Lotto 1 della presente relazione, erano identificati con il subalterno 3.

Con denuncia di variazione del 09/08/1993 in atti dal 06/05/1998 la destinazione d'uso del subalterno 3 è stata variata da negozio C/1 ad ufficio A/10.

Con denuncia di variazione del 09/09/1998 in atti dal 09/09/1998 la destinazione d'uso del subalterno 3 è stata variata da ufficio A/10 a magazzino C/2.

Con denuncia di variazione per divisione del 25/09/2017 in atti dal 26/09/2017 l'originario magazzino al piano terra è stato frazionato in due immobili, di cui il cc.nn.45R-47R-49R-51R è il Bene n.2 oggetto della presente relazione e il c.n.53R è stato venduto a terzi. La cantina è stata scorporata e l'originario subalterno 3 è stato diviso in tre subalterni.

In data 10/09/2018 sono stati variati d'ufficio la rendita e il classamento proposti con la sopra citata denuncia di variazione per divisione.

Le variazioni del 01/01/1992 e del 09/11/2015 sono variazioni d'ufficio rispettivamente per variazione del quadro tariffario e per inserimento in visura dei dati di superficie.

(v. allegato 2 - visura storica per immobile)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 63, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 16 mq Piano T
Dal 10/02/2016 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 63, Zc. 2 Categoria C2

	Cl.3, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 94,30 Piano T
--	---

La data 29/02/2024 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

L'intestato prima del 30/06/1987, data dell'impianto meccanografico, era sempre **** Omissis ****, proprietario a partire dal 10/06/1973. L'intestatario prima del 10/06/1973 era **** Omissis ****.

Sulla visura catastale l'indirizzo del box è erroneamente indicato come piazzale Emilio Casalini n 55R piano T.

L'ultima denuncia di variazione presentata è del 09/08/1993 per ampliamento, in atti dal 27/12/2001, ed è allegata alla pratica di condono edilizio (v. capitolo Regolarità Edilizia). Peraltro la categoria C/2 - magazzino è in contrasto con il condono edilizio nel quale, tra l'altro, è stato regolarizzato un box. Come detto nel capitolo Dati Catastali è necessario presentare una denuncia di variazione per cambio d'uso da magazzino a box.

Le variazioni del 01/01/1992 e del 09/11/2015 sono variazioni d'ufficio rispettivamente per variazione del quadro tariffario e per inserimento in visura dei dati di superficie.

(v. allegato 3 - visura storica per immobile)

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	64	38	2	C2	4	51 mq	65 mq	255,49 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26/03/2024 si precisa che il magazzino è conforme alla planimetria catastale del 26/09/2017.

Si segnala l'errata indicazione del confine lato nord indicato come mapp 83 invece di mapp 63 che corrisponde al box n.n.55R, Bene n.3 della presente relazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	63		2	C2	3	22 mq	24 mq	94,3 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26/03/2024 si precisa che il box è conforme alla planimetria catastale del 09/08/1993. Si segnala un errore grafico relativamente al cavedio del fabbricato cc.nn.20 e 22 in quanto il pavimento del cavedio è posto a una quota di m +1,80 rispetto al pavimento del distacco/cortile e di conseguenza non esiste collegamento (v. allegato 16 - documentazione fotografica foto n.ri 28 e 30)

Lo stato dei luoghi è meglio rappresentato sulla planimetria 1:100 redatta dalla sottoscritta.
(v.allegato 21- planimetria c.n.55R)

La categoria catastale è C/2 - magazzino

Inoltre sulla visura risulta erroneamente indicato l'indirizzo di piazzale Emilio Casalini n.55 R piano T

Per la regolarità catastale è necessario presentare una denuncia di variazione per cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/6, allegando la planimetria aggiornata con la corretta indicazione del cavedio. Contestualmente si potrà correggere anche l'indirizzo.

Gli oneri per la presentazione della pratica sono pari a :

- € 300,00 oltre oneri di legge per il professionista;
 - € 50,00 per tributi catastali
- (v.allegato 6 - planimetria catastale)

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

In data 29/03/2024 è stato depositato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione, in qualità di creditrice nei confronti di **** Omissis **** della somma di € 14.735,46 per imposte diverse, il ricorso per intervento nella presente procedura

L'immobile ad uso magazzino è in possesso dell'esecutato; attualmente si trova in stato di abbandono, con beni nella disponibilità dell'esecutato che nell'immobile ha la residenza.

Come detto il magazzino è direttamente collegato con il box c.n.55R, Bene 3 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno.

L'accesso distinto con il c.n.49R è dotato di passo carrabile, autorizzazione n.11310/2006. A seguito di informazioni assunte presso il Municipio Valpolcevera si precisa che l'autorizzazione è ancora attiva e che in caso di vendita il nuovo proprietario dovrà presentare domanda di voltura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

In data 29/03/2024 è stato depositato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione, in qualità di creditrice nei confronti di **** Omissis **** della somma di € 14.735,46 per imposte diverse, il ricorso per intervento nella presente procedura.

Il box è occupato da beni nella disponibilità dell'esecutato.

Come detto il box è direttamente collegato con il magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R, Bene 2 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno.

La modesta costruzione coperta da tettoia nel distacco/cortile è ad uso ricovero serbatoi. Si segnala la presenza di un serbatoio di eternit. Per lo smaltimento è necessario rivolgersi a ditta specializzata. A seguito di informazioni assunte dalla sottoscritta presso la ditta Tekno Ambiente s.n.c. il costo per lo smaltimento è pari a circa € 700,00 oltre IVA, nel caso di privati l'IVA è al 10%, e il costo è detraibile al 50%.

Il box ha un'autorizzazione per passo carrabile n.11311/2006. A seguito di informazioni assunte presso il Municipio Valpolcevera si precisa che l'autorizzazione è attiva e nel caso di vendita la nuova proprietà dovrà presentare domanda di voltura.

PATTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Le condizioni di manutenzione sono mediamente sufficienti.

Il magazzino è in stato di abbandono occupato da arredi e/o beni nella disponibilità dell'esecutato che nell'immobile ha la residenza.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Le condizioni di manutenzione sono appena sufficienti per il box e insufficienti per il distacco/cortile.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Il magazzino oggetto della presente stima è sito al piano terra del c.n.22 di via Renato Quartini.

Non esistono cortili e/o posti auto condominiali.

Il c.n.22 è costituito da n.6 piani f.t. (T+5) e da un piano interrato ad uso cantine; il piano terra è parte ad uso abitazione e parte ad usi diversi; i restanti piani sono ad uso residenziale. Il fabbricato comprende n.11 appartamenti.

La struttura è mista

Le facciate del c.n.22 sono intonacate e tinteggiate; una facciata presenta un rivestimento in ardesia. I poggiali hanno parapetto in muratura; le persiane alla genovese sono parte in legno e parte in alluminio. La copertura è piana.

L'atrio di ingresso è dotato di portone a vetri con telaio in alluminio; il pavimento è in piastrelle di graniglia; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di m 1,45 e al di sopra intonacate e tinteggiate. Il vano scala ha pedate e alzate in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Trattasi di fabbricato popolare in condizioni di manutenzione mediamente buone per quanto riguarda le facciate e in condizioni di manutenzione sufficienti per quanto riguarda atrio e vano scala.

(v. allegato 16 - documentazione fotografica)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Il box oggetto della presente stima è sito nel distacco lato nord del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini, in gran parte sottostante il terrazzo dell'appartamento int.3 del c.n.22.

Il box ha accesso indipendente e non fa parte di un condominio.

(v. allegato 16 - documentazione fotografica foto n.ri da 24 a 33)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Dai documenti esaminati non risultano servitù o vincoli particolari

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Come risulta dal certificato ipotecario depositato nel fascicolo e in particolare dalla nota di trascrizione del 13/07/2004 reg.gen.n.34728 reg.part.n.21215 dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso notaio Luigi Stamigna del 10/06/2004 rep.135871 il box con annesso distacco, identificato catastalmente alla Sez BOR-Foglio 68 mappale 63 - fondo servente - è gravato dalla servitù di passaggio di un collettore di scarico fognario condominiale a favore degli appartamenti del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Il magazzino è sito al piano terra ed ha accesso sia direttamente da via Renato Quartini tramite n.4 vetrine su strada tutte dotate di accesso pedonale distinte con i cc.nn.45R-47R-49R-51R sia dall'atrio del c.n.22 tramite porta caposcala distinta con l'int.1.

Il magazzino si compone di n. 4 vani di cui uno sistemato a cucina; è privo di servizio igienico ed è collegato direttamente con il box confinante distinto con il c.n.55R, Bene n.3 della presente relazione, attraverso porta finestra con telaio in legno.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 16 - documentazione fotografica - foto da 8 a n.18):

- porta caposcala con telaio in legno - condizioni sufficienti;
- n.4 vetrine su strada con accesso pedonale, con telaio in alluminio, protette da serrande metalliche - condizioni appena sufficienti;
- pareti rivestite in marmo fino a un'altezza di m 1,20 e al di sopra intonaco tintecciato - condizioni mediamente sufficienti;
- soffitti intonacati e tintecciati - condizioni mediamente sufficienti;
- pavimento in piastrelle - condizioni mediamente sufficienti;
- porte interne cieche con telaio in legno - condizioni appena sufficienti
- porta finestra di accesso al box con telaio in legno - condizioni insufficienti;
- cucina: pavimento in piastrelle e pareti in parte intonacate e tintecciate e in parte rivestite in piastrelle - condizioni insufficienti

Il magazzino è dotato di impianto elettrico e idrico. Il magazzino non è dotato di impianto di riscaldamento; esiste una vecchia calderina, non funzionante.

Non risultano le dichiarazioni di conformità.

L'immobile è in stato di abbandono.

Le condizioni di manutenzione sono mediamente sufficienti con finiture di tipo medio/corrente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Il box è sito nel distacco lato nord dei fabbricati cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini, in gran parte sottostante il terrazzo dell'appartamento int.3 del c.n.22.

Il box ha accesso carrabile indipendente da via Renato Quartini distinto con il c.n.55R tramite serranda metallica che immette direttamente nel box attraverso il quale si accede, tramite ulteriore serranda metallica, al distacco/cortile annesso. Viste le dimensioni il box può essere utilizzato da una macchina di medie dimensioni e contemporaneamente da una moto e/o scocoter.

Come detto il box è direttamente collegato con il magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R, Bene n.2 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno.

Il box è dotato di una wc alla turca dotato di rubinetto.

Le principali caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 16 - documentazione fotografica foto da 24 a 33):

- facciata su via R.Quartini intonacata e tintecciata - condizioni buone;

- n. 2 serrande metalliche: una su via Quartini e una sul distacco/cortile - condizioni sufficienti
- pavimento in piastrelle di graniglia - condizioni appena sufficienti;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati - condizioni insufficienti;
- wc: porta cieca con telaio in legno, pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica - condizioni insufficienti

Il box è dotato di impianto elettrico e idrico.

Non risultano le dichiarazioni di conformità.

Le condizioni di manutenzione sono appena sufficienti con finiture di tipo corrente.

Il distacco/cortile è delimitato in parte da un muro di recinzione e in parte da una rete metallica; in parte è pavimentato in cemento e in parte sterrato. Sul distacco insiste una modesta costruzione in muratura aperta sul lato lungo, coperta da tettoia, ad uso ricovero serbatoi. Le condizioni di manutenzione sono insufficienti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il magazzino è in stato di abbandono, occupato da beni e/o arredi nella disponibilità dell'esecutato che nell'immobile ha la residenza.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il box con annesso distacco/cortile è in possesso dell'esecutato, occupato da beni e/o materiale vario

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1973 al 10/02/2016	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/12/1973		20102

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2016	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/02/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/06/2017	17649	12085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	10/02/2017	347	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dal certificato ipotecario n.ro GE 18336 del 02/02/2024 presente nel fascicolo e sono stati verificati a seguito dell'esame delle ispezioni ipotecarie recuperate dalla sottoscritta in data 16/04/2024 (v. allegato 12- ispezioni ipotecarie)

In data 19/10/2017 è stata trascritta ai n.ri 33045/23701 accettazione tacita di eredità in morte di Mario Ferrando. Nella nota si precisa che l'accettazione tacita riguarda l'intero patrimonio ereditato. La nota è allegata alla presente (v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie).

Si precisa che il magazzino pervenne all'esecutato a seguito di dichiarazione di successione del padre **** Omissis **** in precedente identificativo catastale

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1973 al 10/02/2016	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	18/12/1973		20102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2016	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/02/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/06/2017	17649	12085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	10/02/2017	347	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dal certificato ipotecario n.ro GE 18336 del 02/02/2024 presente nel fascicolo e sono stati verificati a seguito dell'esame delle ispezioni ipotecarie recuperate dalla sottoscritta in data 16/04/2024 (v. allegato 12- ispezioni ipotecarie)

In data 19/10/2017 è stata trascritta ai n.ri 33045/23701 accettazione tacita di eredità in morte di Mario Ferrando. Nella nota si precisa che l'accettazione tacita riguarda l'intero patrimonio ereditato. La nota è allegata alla presente (v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/02/2024

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 2790

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

(v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie)

La nota relativa è già allegata nel fascicolo telematico.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/02/2024

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 2790

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

(v. allegato 12- ispezioni ipotecarie)

La nota relativa è già allegata nel fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939).

(v. allegato 8- google maps e stralcio PUC)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939).

(v. allegato 8- google maps e stralcio PUC)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R- 51R, PIANO T

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

Il fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini è un vecchio fabbricato ultracentenario.

A seguito di ricerca online sul portale per la consultazione delle pratiche edilizie e delle pratiche di condono del Comune di Genova la sottoscritta in data 08/03/2024 ha presentato richieste di accesso agli atti. Dall'esame della documentazione recuperata si precisa quanto segue.

Non è stato ritrovato il progetto relativo alla costruzione del fabbricato.

Inoltre non risulta il decreto di agibilità in quanto trattasi di vecchio fabbricato edificato prima del 1934, data di entrata in vigore del R.D.n.1265 del 27/07/1934 Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Per il magazzino risultano depositate le seguenti pratiche:

- Domanda di condono n.9996 del 1985, a firma geom. Antonio Parodi, definito con prov.n.7372 del 2/03/19993 avente come richiedente **** Omissis ****.

Il condono ha per oggetto, tra l'altro, anche il Bene n.3 oggetto della presente relazione. In particolare per il magazzino, nella sua precedente maggior consistenza, con il condono era stato regolarizzato il cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio. Si segnala che il provvedimento di condono è stato ritirato in data 04/10/1993 dopo l'avvenuto deposito delle variazioni catastali presentate in data 09/08/1993.

- Domandina prot.n.327/1998 per cambio d'uso senza opere da ufficio a magazzino a firma arch. Marco Carossino, richiedente **** Omissis ****.

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot.n.8153 del 2019 per manutenzione straordinaria (leggera) a firma geom. Alessandro Gaggero, richiedente **** Omissis ****

La CILA è relativa a modesti lavori di frazionamento. Con il frazionamento il magazzino è stato diviso in due unità immobiliari autonome: il cc.nn.45R-47R-49R-51R è oggetto della presente relazione e il c.n.53R è stato venduto a terzi nel 2017.

(v. allegato 13 - Condono prot.n.9996-1985)

(v. allegato 14 - Domandina prot.n.327-1998)

(v. allegato 15 - CILA prot.n.8153-2017)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il magazzino è conforme alla planimetria - stato di progetto unita alla CILA prot.n.8153/2017 a firma geom. Alessandro Gaggero

Trattandosi di un magazzino di categoria catastale C/2 non sussiste l'obbligo di redazione dell'APE

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

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

Come detto il box è costruito nel distacco lato nord del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini, in gran parte sottostante il terrazzo dell'appartamento int.3 del c.n.22. Come precisato a proposito della Regolarità Edilizia del Bene n.1 del Lotto 1 e del Bene n.2 della presente relazione, per il fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini non è stato ritrovato il progetto relativo alla costruzione in quanto trattasi di fabbricato ultracentenario. E' da ritenere che il box sia stato edificato contestualmente al fabbricato.

A seguito di ricerca online sul portale per la consultazione delle pratiche edilizie e delle pratiche di condono del Comune di Genova, la sottoscritta in data 08/03/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti. Dall'esame della documentazione recuperata si precisa quanto segue.

Per il box, con annesso distacco/cortile, risulta depositata la domanda di condono n.9996 del 1985, a firma geom. Antonio Parodi, definita con prov.n.7372 del 2/03/1993 avente come richiedente **** Omissis ****. Con il condono, avente ad oggetto, tra l'altro, anche il Bene n.2 della presente relazione, per il box è stato regolarizzato l'ampliamento, relativo alla copertura della porzione di distacco della zona wc, ed è stata regolarizzata la modesta costruzione nel distacco/cortile ad uso ricovero serbatoi d'acqua.

Si segnala che il provvedimento di condono prov.n.7372 del 2/03/1993 è stato ritirato in data 04/10/1993, dopo l'avvenuto deposito delle variazioni catastali presentate in data 09/08/1993. Peraltro nella denuncia di variazione catastale relativa al box l'immobile risulta di categoria C/2- magazzino. A seguito di informazioni assunte presso l'Ufficio Condono Edilizio si precisa quanto segue. Tenuto conto che prevale il titolo edilizio (condono), relativo a un box, è necessario presentare una denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/6 (v. capitolo Dati Catastali).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il box con annesso distacco è conforme alla planimetria stralcio a firma geom. Antonio Parodi allegata al condono. Come detto nel capitolo Dati Catastali, in corrispondenza del cavedio del fabbricato cc.nn.20 e 22 non risulta rappresentata la differenza di quota tra il pavimento del cavedio e il pavimento del distacco/cortile .

Trattandosi di un'evidente imprecisione grafica, come precisato dagli uffici comunali, non è necessario presentare alcuna pratica di regolarizzazione edilizia ma è sufficiente aggiornare la planimetria catastale come detto nel capitolo Dati Catastali

(v. allegato 21 - planimetria c.n.55R)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.252,28

Dalla documentazione fornita dall'amministratrice (consuntivo dal 1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023 e preventivo dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024) risulta un totale dovuto di gestione ordinaria pari a:
- € 7.941,28: 7.503,55 da consuntivo 2023 più € 437,73 per 1° rata preventivo 2024
- € 1.311,00: 2°, 3° e 4° rata preventivo 2024 ciascuna di € 437,00 con scadenza rispettivamente il 30/05, 30/09 e 30/11.

Non ci sono spese straordinarie in sospeso e nemmeno spese straordinarie già deliberate.

Millesimi cantina: 89,45/1000

Il Regolamento di Condominio non esiste.

(v. allegato 17- mail amministratrice)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono spese condominiali in quanto il box non fa parte di un condominio

(v. allegato 17 - mail amministratrice)

La scrivente ha ritenuto di formare due lotti.

Il Lotto 1 comprende solo la cantina al piano interrato del c.n.22 di via Renato Quartini che ha propri identificativi catastali e può essere venduta autonomamente.

Il Lotto 2 comprende il magazzino al piano terra del c.n.22, identificato con i cc.nn.45R-47R-39R-51R e con l'int.1 del c.n.22, e il box identificato con il c.n.55R in quanto i due immobili pur avendo propri identificativi catastali non sono autonomi ma sono direttamente collegati.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Renato Quartini, edificio 22, piano interrato

Trattasi di un immobile ad uso cantina sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, facente parte del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini. In particolare la cantina è sita al piano interrato del c.n.22, è priva di numero interno ed è costituita da un unico locale. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo, che comprende l'unità urbanistica Borzoli Est, è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.250,00

Per la determinazione del valore venale si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche simili a quello in esame, oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto, fra l'altro, della posizione, 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 della cantina.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per la zona periferica di Fegino:

- OMI 2° semestre 2023 - magazzini in condizioni "normali" da un minimo di € 390,00/mq a un massimo di € 630,00/mq con una media pari a € 510,00/mq;

- Borsino Immobiliare - magazzini da un minimo di € 201,00/mq a un massimo di € 393,00 con una media pari a € 297,00/mq

(v. allegato 19 - OMI 2 semestre 2023)

(v. allegato 20 - Borsino Immobiliare)

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona, tenuto conto delle condizioni di manutenzione insufficienti della cantina, della sua posizione al piano interrato di un vecchio fabbricato, tenuto conto che in zona esiste comunque una discreta richiesta per i magazzini e/o cantine, considerando altresì l'attuale situazione economica, si ritiene di applicare il valore unitario di € 250,00/mq di superficie lorda.

Il valore venale allo stato attuale della cantina considerata libera è pari a:

mq 25,00 x €/mq 250,00 = € 6.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Genova (GE) - via Renato Quartini, edificio 22, piano interrato	25,00 mq	250,00 €/mq	€ 6.250,00	100,00%	€ 6.250,00
				Valore di stima:	€ 6.250,00

Valore di stima: € 6.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi e evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 5.937,50

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T Trattasi di un immobile ad uso magazzino sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, facente parte del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini. In particolare il magazzino è sito al piano terra del c.n.22 ed è distinto con i cc.nn.45R-47R-49R-51R. L'accesso è indipendente da via Renato Quartini tramite n.4 vetrine su strada ognuna con accesso pedonale. Esiste anche un accesso dall'atrio del c.n.22 tramite porta caposcala distinta dall'interno 1. Il c.n. c.n.49R è dotato di autorizzazione di passo carrabile. Il magazzino si compone di n.4 vani ed è privo di servizio igienico. Si precisa che il magazzino è direttamente collegato con il box c.n.55R, Bene n.3 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente

Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 32.500,00

Per la determinazione del valore venale si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi aventi caratteristiche simili a quello in esame, oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto della posizione, degli affacci, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura 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 del magazzino.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché sulla base delle quotazioni e andamento del mercato del 2024 espressi dal Borsino Immobiliare per la zona periferica di Fegino:

- OMI 2° semestre 2023 - magazzini in condizioni "normali" da un minimo di € 390,00/mq a un massimo di € 630,00/mq con una media pari a € 510,00/mq;

- Borsino Immobiliare - magazzini da un minimo di € 201,00/mq a un massimo di € 393,00 con una media di € 297,00/mq

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona, tenuto conto delle condizioni di manutenzione mediamente sufficienti, dell'età del fabbricato, della posizione a livello strada facilmente accessibile nonché della discreta richiesta in zona per i magazzini, tenuto conto altresì dell'attuale situazione economica, si ritiene di applicare il valore unitario di € 500,00/mq di superficie lorda.

Il valore venale allo stato attuale del magazzino considerato libero è pari a:

mq 65,00 x € 500,00/mq = € 32.500,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T

Trattasi di un immobile ad uso box sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, via Renato Quartini c.n.55R. Il box è situato nel distacco lato nord del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini, in gran parte sottostante il terrazzo dell'appartamento int.3 del c.n.22. Il box è dotato di un wc ed è direttamente collegato con il magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R, Bene n.2 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno. Viste le dimensioni il box è utilizzabile da una macchina di medie dimensioni e contemporaneamente da una moto e/o scooter. Al box è annesso un distacco/cortile sul quale insiste una modesta costruzione coperta da tettoia ad uso ricoveri serbatoi. Si precisa che dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile è un box mentre dal punto di vista catastale è classificato come magazzino di categoria C/2. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo, che comprende l'unità urbanistica Borzoli Est, è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-

Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 63, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 24.200,00

Per la determinazione del valore venale si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche simili a quello in esame, oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto, fra l'altro, della posizione, 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 del box.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per la zona periferica di Fegino:

-OMI 2° semestre 2023 - box in condizioni "normali" da un minimo di € 1.100,00/mq a un massimo di 1.600,00/mq con una media pari a € 1.350,00/mq;

- Borsino Immobiliare - box da un minimo di € 865,00/mq a un massimo di € 1.338,00 con una media pari a € 1.102,00/mq

(v. allegato 19 - OMI 2 semestre 2023)

(v. allegato 20 - Borsino Immobiliare)

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona, tenuto conto delle condizioni di manutenzione appena sufficienti per il box e insufficienti per il distacco/cortile, tenuto conto delle scarse possibilità di posteggio e della scarsa offerta di box in zona, considerando indirettamente il distacco/cortile annesso di mq 60, tenuto conto altresì dell'attuale situazione economica, si ritiene di applicare il valore unitario di € 1.100,00/mq di superficie lorda.

Il valore venale allo stato attuale del box, con annesso distacco/cortile, considerato libero è pari a :
mq 22 x € 1.100,00/mq = € 24.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R- 51R, piano T	65,00 mq	500,00 €/mq	€ 32.500,00	100,00%	€ 32.500,00
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T	22,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 24.200,00	100,00%	€ 24.200,00
				Valore di stima:	€ 56.700,00

Valore di stima: € 56.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi e evizione	5,00	%
smaltimento serbatoio in eternit	700,00	€

Valore finale di stima: € 53.165,00

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.

Genova, li 21/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica cantina
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica magazzino
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura storica posto auto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - cantina
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - magazzino
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - posto auto
- ✓ N° 7 Estratti di mappa
- ✓ N° 8 Google maps - google maps e stralcio PUC
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato contestuale stato di famiglia residenza e stato libero
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 12 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - Condonò prot.n.9996/1985
- ✓ N° 14 Altri allegati - Domandina prot.n.327/1998



- ✓ N° 15 Altri allegati - CILA prot.n.8153/2017
- ✓ N° 16 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 17 Altri allegati - mail amministratrice
- ✓ N° 18 Altri allegati - consuntivo 2023 e preventivo 2024
- ✓ N° 19 Altri allegati - OMI 2° semestre 2023
- ✓ N° 20 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 21 Altri allegati - planimetria c.n.55R
- ✓ N° 22 Altri allegati - perizia versione privacy



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Renato Quartini , edificio 22, piano interrato
Trattasi di un immobile ad uso cantina sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, facente parte del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini. In particolare la cantina è sita al piano interrato del c.n.22, è priva di numero interno ed è costituita da un unico locale. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo, che comprende l'unità urbanistica Borzoli Est, è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica- residenziale. Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parteIII del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939). (v. allegato 8- google maps e stralcio PUC)

Prezzo base d'asta: € 5.937,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T
Trattasi di un immobile ad uso magazzino sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, facente parte del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini. In particolare il magazzino è sito al piano terra del c.n.22 ed è distinto con i cc.nn.45R-47R-49R-51R. L'accesso è indipendente da via Renato Quartini tramite n.4 vetrine su strada ognuna con accesso pedonale. Esiste anche un accesso dall'atrio del c.n.22 tramite porta caposcala distinta dall'interno 1. Il c.n. c.n.49R è dotato di autorizzazione di passo carrabile. Il magazzino si compone di n.4 vani ed è privo di servizio igienico. Si precisa che il magazzino è direttamente collegato con il box c.n.55R, Bene n.3 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente

Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica- residenziale. Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939). (v. allegato 8- google maps e stralcio PUC)

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T

Trattasi di un immobile ad uso box sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, via Renato Quartini c.n.55R. Il box è situato nel distacco lato nord del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini, in gran parte sottostante il terrazzo dell'appartamento int.3 del c.n.22. Il box è dotato di un wc ed è direttamente collegato con il magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R, Bene n.2 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno. Viste le dimensioni il box è utilizzabile da una macchina di medie dimensioni e contemporaneamente da una moto e/o scooter. Al box è annesso un distacco/cortile sul quale insiste una modesta costruzione coperta da tettoia ad uso ricoveri serbatoi. Si precisa che dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile è un box mentre dal punto di vista catastale è classificato come magazzino di categoria C/2. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo, che comprende l'unità urbanistica Borzoli Est, è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova- Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 63, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica- residenziale. Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939). (v. allegato 8- google maps e stralcio PUC)

Prezzo base d'asta: € 53.165,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

38 di 41

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.937,50

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Renato Quartini, edificio 22, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione sono insufficienti		
Descrizione:	<p>Trattasi di un immobile ad uso cantina sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, facente parte del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini. In particolare la cantina è sita al piano interrato del c.n.22, è priva di numero interno ed è costituita da un unico locale. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo, che comprende l'unità urbanistica Borzoli Est, è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova- Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.165,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Renato Quartini cc.nn.45R-47R-49R-51R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione sono mediamente sufficienti. Il magazzino è in stato di abbandono occupato da arredi e/o beni nella disponibilità dell'esecutato che nell'immobile ha la residenza.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un immobile ad uso magazzino sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, facente parte del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini. In particolare il magazzino è sito al piano terra del c.n.22 ed è distinto con i cc.nn.45R-47R-49R-51R. L'accesso è indipendente da via Renato Quartini tramite n.4 vetrine su strada ognuna con accesso pedonale. Esiste anche un accesso dall'atrio del c.n.22 tramite porta caposcala distinta dall'interno 1. Il c.n. c.n.49R è dotato di autorizzazione</p>		

	<p>di passo carrabile. Il magazzino si compone di n.4 vani ed è privo di servizio igienico. Si precisa che il magazzino è direttamente collegato con il box c.n.55R, Bene n.3 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Renato Quartini c.n.55R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 63, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione sono appena sufficienti per il box e insufficienti per il distacco/cortile.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un immobile ad uso box sito in Genova - Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, località Fegino, via Renato Quartini c.n.55R. Il box è situato nel distacco lato nord del fabbricato cc.nn.20 e 22 di via Renato Quartini, in gran parte sottostante il terrazzo dell'appartamento int.3 del c.n.22. Il box è dotato di un wc ed è direttamente collegato con il magazzino cc.nn.45R-47R-49R-51R, Bene n.2 della presente relazione, tramite porta finestra con telaio in legno. Viste le dimensioni il box è utilizzabile da una macchina di medie dimensioni e contemporaneamente da una moto e/o scooter. Al box è annesso un distacco/cortile sul quale insiste una modesta costruzione coperta da tettoia ad uso ricoveri serbatoi. Si precisa che dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile è un box mentre dal punto di vista catastale è classificato come magazzino di categoria C/2. Rivarolo è un quartiere del ponente di Genova che fa parte del Municipio V Val Polcevera, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord; a est il crinale sul quale sorgono le mura seicentesche della città divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno. Rivarolo, che comprende l'unità urbanistica Borzoli Est, è un quartiere della bassa Val Polcevera che si estende su entrambe le sponde del torrente: sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta che fino ai primi del 1900 appartenevano al comune di Borzoli, successivamente soppresso, e che insieme formano l'unità urbanistica di Borzoli Est. In particolare il fabbricato c.n.22 di via Renato Quartini è situato sul versante destro del torrente Polcevera, in zona prevalentemente industriale, in minor parte residenziale-popolare. Il fabbricato dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo, circa 5 Km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto sulla A7 e circa 2,4 Km dalla zona commerciale di Campi. Il fabbricato fa parte di un vecchio nucleo residenziale-popolare in una zona, come detto, prevalentemente industriale. Gli accessi sono buoni e i servizi scarsi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. (v. allegato 8 - google maps e stralcio PUC)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI , EDIFICIO 22, PIANO INTERRATO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/02/2024

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 2790

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI CC.NN.45R-47R-49R-51R, PIANO T

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/02/2024

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 2790

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI C.N.55R, PIANO T

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/02/2024

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 2790

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****