



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Greppi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2024 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.350,00 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 17 |



All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Greppi Laura, con studio in Via Marcello Staglieno 10 /3 - 16129 - Genova (GE), email arch.greppi@gmail.com, PEC laura.greppi@archiworldpec.it, Tel. 347-4807230, Fax 0108 448939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DONGO , edificio 4R, piano S1

DESCRIZIONE

Il cespite è ubicato all'interno dell'area "storica" di Voltri, quartiere posto all'estrema periferia occidentale di Genova.

L'immobile di cui trattasi è un ampio locale ad uso magazzino, situato al piano primo sotto strada, dotato di accesso anche carrabile dalla Via Dongo. L'ubicazione è quindi piuttosto centrale, a breve distanza dalla Stazione Ferroviaria e dal Municipio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/11/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DONGO , edificio 4R, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è stato possibile verificare la completezza e la correttezza della documentazione ex art.567, in quanto presente agli atti in un formato di file diverso dall'ordinario Pdf, per aprire il quale la scrivente CTU non dispone del programma e/o applicazione occorrenti.



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)

Il cespite risulta correttamente in capo all'esecutato.

ALLEGATO A - Atto di provenienza

CONFINI

Il cespite presenta i seguenti confini:

- Nord: Via Dongo
- Est: Via G. Canepa
- Sud: altra U.I.U - Sez. II - Foglio 32-mapp.111 - cortile
- Ovest: Cortile; altra U.I.U - Sez. II - Foglio 32-mapp.104; rampa di accesso

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 128,00 mq | 166,00 mq | 1 | 166,00 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 166,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 166,00 mq | | |



Il bene in esame non può considerarsi comodamente divisibile in natura, intendendosi in tal senso un frazionamento dell'immobile in più unità. Tuttavia fermo restando i necessari adempimenti e le necessarie autorizzazioni, benchè suscettibili a loro volta di precisazioni e/o digniego, è considerabile una modifica della destinazione d'uso del cespite per la creazione di un'autorimessa.

In tal senso i posti auto determinati potranno certamente essere gestiti singolarmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 MQ Piano S1 |
| Dal 01/01/1992 al 18/10/1996 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 MQ Piano S1 |
| Dal 18/10/1996 al 30/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 MQ Rendita € 548,68 Piano S1 |
| Dal 30/03/2006 al 18/12/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 MQ Rendita € 548,68 Piano S1 |
| Dal 18/12/2008 al 18/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 MQ Rendita € 548,68 Piano S1 |
| Dal 18/12/2009 al 30/09/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 MQ Rendita € 548,68 Piano S1 |
| Dal 30/09/2011 al 17/06/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 MQ Rendita € 548,68 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano S1 |
| Dal 17/06/2014 al 07/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 Superficie catastale 166 mq Rendita € 548,68 Piano S1 |

Il cespite è correttamente in capo all'esecutato Sig. **** Omissis **** a decorrere dal 17/06/2014

ALLEGATO C - CATASTO

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| VOL | 32 | 361 | 1 | 2 | C2 | 3 | 128 | 166 mq | 548,68 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la documentazione agli atti della procedura e controllata la completezza della documentazione ex art.567 cpc.

Come anticipato al capitolo pertinente tale completezza, non è stato possibile accertare la correttezza della documentazione ex art.567, in quanto presente agli atti in un formato di file diverso dall'ordinario Pdf, per aprire il quale la scrivente CTU non dispone del programma e/o applicazione occorrenti.

Eseguiti nuovi e necessari accertamenti, si conferma la corrispondenza tra i titolari dei diritti reali ed il soggetto esecutato.

STATO CONSERVATIVO

A seguito di sopralluogo esperito in data 11 Novembre 2024 unitamente al personale delegato dal custode, SO.VE.MO., è stato accertato il pessimo stato conservativo del bene oggetto di procedura.

All'interno erano presenti detriti e rifiuti di varia natura e genere; gli infissi risultavano rotti o comunque in pessimo stato manutentivo; le pareti ed il pavimento degradati.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente.

ALLEGATO D - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il cespite presenta un accesso esclusivo al cortile esterno posto tra i fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Atteso che la ricostruzione dell'edificio è risalente al 1952, visionata la documentazione agli atti referente tale intervento, si indica che la struttura è in cemento armato con tamponamenti presumibilmente in laterizi; gli infissi sono in legno con vetro singolo (obsoleti e da sostituire); gli interni risultano intonacati; la pavimentazione in battuto di cemento.

Impianto elettrico in disuso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il cespite si presenta in stato di evidente abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|----------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/10/1996 al 30/03/2006 | **** Omissis **** | DELIBERA GIUNTA REGIONALE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | REGIONE LIGURIA | 18/10/1996 | 3469 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| GENOVA | 24/01/1997 | 2074 | | | |
| Dal 30/03/2006 al | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| 30/09/2011 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | G. CASTELLANA NOTAIO IN GENOVA | 30/03/2006 | 9707 | 2516 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | GENOVA | 28/04/2006 | 28282 | 11829 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| GENOVA | 01/05/2006 | | | | |
| Dal 30/09/2011 al 17/06/2014 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | F. D'AMORE NOTAIO IN GENOVA | 30/09/2011 | 2129 | 1618 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | GENOVA | 07/10/2011 | 33186 | 23474 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| GENOVA | 07/10/2011 | | | | |
| Dal 17/06/2014 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | F. D'AMORE NOTAIO IN GENOVA | 17/06/2014 | 5096 | 4005 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | GENOVA | 01/07/2014 | 14914 | 11692 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| GENOVA | 02/07/2014 | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

Non risultano atti successivi al pignoramento.

ALLEGATO B - ISPEZIONE IPOTECARIA-ELENCO NOTE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 07/10/2011
Reg. gen. 33185 - Reg. part. 5952
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note:

Si riporta quanto evidenziato nell'atto di provenienza:

<<'ipoteca volontaria iscritta a Genova il 7 ottobre 2011 al n. 5952 di Reg. Part. a favore di "Intesa Sanpaolo S.P.A." e contro "A.R.T.E.", per complessivi Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila virgola zero zero) a garanzia di mutuo di originari di Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) concesso a "TEPA RISTRUTTU RAZIONE S.R.L." con atto a mio rogito in data 30 settembre 2011 al n. 2128 di rep. e n. 1617 di racc., registrato a Genova 2 il 5 ottobre 2011 al n. 12457 serie 1T; seguito da Atto di riduzione di somma, erogazione e frazionamento del detto mutuo in quote a rogito del Notaio Luigi Castello di Genova in data 4 maggio 2012, Repertorio N. 45208/22815, registrato a Genova 2 in data 9 maggio 2012 al n. 5452 serie 1T, ed ivi annotato in data 22 maggio 2012 ai nn. 1.313, 1.315 e 1.316; e successivo Atto di erogazione e frazionamento del mutuo in quote a mio rogito in data 13 settembre 2012, Repertorio N. 3161, annotato il 2 ottobre 2012 al n. 2733 Reg. Part., a mezzo del quale all'immobile oggetto del presente atto è stata assegnata la quota di mutuo n. 3 di Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), con iscrizione di ipoteca per Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero), oggi residua ad Euro 65.703,93 (sessantacinquemilasettecentotré virgola novantatré), oggetto dell'accollo di cui al successivo art. 7>>

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a GENOVA il 28/04/2006
Reg. gen. 20282 - Reg. part. 11829
Quota: 1/1



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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 01/07/2014
Reg. gen. 14914 - Reg. part. 11692
Quota: 1/1

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 24/05/2024
Reg. gen. 17458 - Reg. part. 13804
Quota: PROPRIETA'

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

Si rimanda all'allegato B referente le ispezioni ipotecarie effettuate sul cespite in esame.

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite in esame ricade in un'area soggetta al seguente regime normativo:

- P.U.C.-ASSETTO INSEDIATIVO: AMBITO AC-AR <Ambito di Conservazione Antica Romana>

AC-AR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici.

Complementari: esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo esimili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

AC-AR-2 Disciplina degli interventi edilizi

Prescrizioni generali

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP: - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.



Interventi consentiti

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

- P.U.C.-LIVELLO PAESISTICO PUNTUALE: Ambito di Paesaggio Costiero; Sistema di Paesaggio Antica Romana; Elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante

- REGIME VINCOLISTICO - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA:

Il bene in esame ricade in prossimità ovvero a confine di un'area indicata quale "Area di Notevole Interesse Pubblico - Bellezza di insieme"

- P.U.C. - Vincoli Geomorfologici ed idraulici: Il bene in esame, situato nelle vicinanze del Torrente Leira, ricade in "Aree inondabili con diversi tempi di ritorno"

- Piano di Bacino Ambito 12 e 13: In relazione al "Rischio idrogeologico" l'immobile ricade in area di Fascia B, normata dall'art. 15 comma 3, delle Norme di Attuazione, che prevedono: Nella fascia B non sono consentiti:

a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita

dalla lett. e), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78 (...)

b) interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett.

c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia,

come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, purché non aumentino la

vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali (...)

c) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture connesse alla mobilità non inquadrabili

tra le opere di attraversamento, salvi quelli progettati sulla base di uno specifico studio di

compatibilità idraulica 16, che non aumentino le condizioni di rischio (...)

- PTCP Della Provincia di Genova evidenzia l'area all'interno dell'ambito TU - 53A

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in cui risiede il cespite in esame è stato ricostruito in periodo post bellico e precisamente con progetto di ricostruzione del 1952; tale progetto è stato approvato con Provvedimento n. 2166 del del 03 Ottobre 1952.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esaminata la documentazione fornita dagli uffici preposti del Comune di Genova, si è rilevata l'assenza della definizione del piano Primo sotto strada che in oggi ospita il bene in esame. Fermo restando l'irregolarità evidenziata attraverso l'elaborato grafico del progetto assentito, è stato possibile accertare altresì che la modifica è attribuibile ad interventi eseguiti in corso d'opera, seppur non evidenziati. Tale affermazione è sostenibile con l'ausilio della planimetria catastale di impianto referente l'immobile di interesse, in atti dal 30 Gennaio 1956. Tale data collima con la fine dei lavori di ricostruzione il cui inizio è datato 01/03/1954 oltre che con il nulla osta relativo al rilascio del decreto di Abitabilità, risalente al 20/04/1955.

ALLEGATO E - PROVVEDIMENTO E AGIBILITA'

Quanto sopra premesso, trattandosi di opere comunque eseguite prima del 01/09/1967, già accatastate all'epoca di costruzione ed altresì munite del certificato di abitabilità, le stesse risultano sanabili sotto il profilo amministrativo, ai sensi dell'**art. 48, comma 1, L.R. 16/08 s.m.i.** che così recita:

<<1. Le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data non rientranti nella definizione delle opere interne di cui all'articolo 22, comma 2, purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o di agibilità, sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità >>

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nulla da evidenziare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DONGO , edificio 4R, piano S1

Il cespite è ubicato all'interno dell'area "storica" di Voltri, quartiere posto all'estrema periferia occidentale di Genova. L'immobile di cui trattasi è un ampio locale ad uso magazzino, situato al piano primo sotto strada, dotato di accesso anche carrabile dalla Via Dongo. L'ubicazione è quindi piuttosto centrale, a breve distanza dalla Stazione Ferroviaria e dal Municipio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 41.500,00

Al fine di determinare il valore di stima del bene in esame, sono stati consultati alcuni dati referenti i valori di mercato attribuiti non che i valori immobiliari dichiarati per cespiti di analoghe tipologie e caratteristiche, intendendosi per tali quelle referenti la destinazione d'uso. Tale precisazione di carattere comparativo è doverosa in quanto non è dato sapere dalla consultazione dei dati di compravendite registrate, quale fosse lo stato conservativo dei beni.

Quanto sopra premesso, la scrivente CTU, consultata il portale de "il Borsino Immobiliare", il portale dell'O.M.I. non che il portale di "Comparabili Italia", ha estrapolato i seguenti valori attribuiti per la zona appartenente al centro storico di Voltri:

- "Il Borsino Immobiliare": Valore minimo € 335/mq; valore massimo € 638/mq; valore medio € 487/mq

- O.M.I. Codice zona: D34 - Valore minimo € 455/mq; valore massimo € 890/mq; valore medio € 672,50/mq

- "Comparabili Italia" - Valori dichiarati

1) anno 2020, mese Marzo: Locale ad uso magazzino di mq 6,60 di sup. commerciale, prezzo di vendita € 8.800,00 (valore medio €1.666,67/mq)

2) anno 2020, mese Febbraio: Locale ad uso magazzino di mq 4,40 di sup. commerciale, prezzo di vendita € 11.000,00 (valore medio € 2.000/mq)

3) anno 2021, mese Novembre: Locale ad uso magazzino di mq 45,10 di sup. commerciale, prezzo di vendita € 15.347,00 (valore medio € 340,29/mq)

4) anno 2022, mese Marzo: Locale ad uso magazzino di mq 67,10 di sup. commerciale, prezzo di vendita € 25.000,00 (valore medio € 372,58/mq)

Non sono state rilevate ulteriori compravendite.

ALLEGATO F - QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Quanto sopra evidenziato, ad esclusione delle compravendite registrate nel corso dell'anno 2020 che evidenziano valori oggettivamente elevati per l'uso e la categoria di riferimento, quelli emersi negli anni successivi sono attestati su valori prossimi a quelli in oggetti riscontrabili dai portali consultati.

Considerato quindi lo stato conservativo del bene oggetto di valutazione che ricordiamo presentare una superficie commerciale di mq 166,00, si ritiene congruo attestarne il valore unitario su € 250,00/mq

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - VIA DONGO , edificio 4R, | 166,00 mq | 250,00 €/mq | € 41.500,00 | 100,00% | € 41.500,00 |

| | | | | |
|----------|--|--|--|------------------------------|
| piano S1 | | | | |
| | | | | Valore di stima: € 41.500,00 |

Valore di stima: € 41.500,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 37.350,00

In considerazione altresì dell'irregolarità edilizia riscontrata, la scrivente decurta dal valore di stima un ulteriore 10% da attribuire agli oneri di regolarizzazione del cespite.

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Greppi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A - Atto di provenienza
- ✓ ALLEGATO B - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ ALLEGATO C - CATASTO (visura storica e planimetria) (Aggiornamento al 08/10/2024)



✓ ALLEGATO D - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

✓ ALLEGATO E - PROVVEDIMENTO E AGIBILITA'

✓ **ALLEGATO F - QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 09/01/2025)**



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DONGO , edificio 4R, piano S1

Il cespite è ubicato all'interno dell'area "storica" di Voltri, quartiere posto all'estrema periferia occidentale di Genova. L'immobile di cui trattasi è un ampio locale ad uso magazzino, situato al piano primo sotto strada, dotato di accesso anche carrabile dalla Via Dongo. L'ubicazione è quindi piuttosto centrale, a breve distanza dalla Stazione Ferroviaria e dal Municipio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il cespite in esame ricade in un'area soggetta al seguente regime normativo: - P.U.C.-ASSETTO INSEDIATIVO: AMBITO AC-AR <Ambito di Conservazione Antica Romana> AC-AR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici. Complementari: esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo esemili. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali AC-AR-2 Disciplina degli interventi edilizi Prescrizioni generali Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP: - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Interventi consentiti Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. - P.U.C.-LIVELLO PAESISTICO PUNTUALE: Ambito di Paesaggio Costiero; Sistema di Paesaggio Antica Romana; Elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante - REGIME VINCOLISTICO - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA: Il bene in esame ricade in prossimità ovvero a confine di un'area indicata quale "Area di Notevole Interesse Pubblico - Bellezza di insieme" - P.U.C. - Vincoli Geomorfolologici ed idraulici: Il bene in esame, situato nelle vicinanze del Torrente Leira, ricade in "Aree inondabili con diversi tempi di ritorno" - Piano di Bacino Ambito 12 e 13: In relazione al "Rischio idrogeologico" l'immobile ricade in area di Fascia B, normata dall'art. 15 comma 3, delle Norme di Attuazione, che prevedono: Nella fascia B non sono consentiti: a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lett. e), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78 (...) b) interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali (...) c) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture connesse alla mobilità non inquadrabili tra le opere di attraversamento, salvi quelli progettati sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica 16, che non aumentino le condizioni di rischio (...) - PTCP Della Provincia di Genova evidenzia l'area all'interno dell'ambito TU - 53A

Prezzo base d'asta: € 37.350,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.350,00

| Bene N° 1 - Magazzino | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - VIA DONGO , edificio 4R, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 361, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2 | Superficie | 166,00 mq |
| Stato conservativo: | A seguito di sopralluogo esperito in data 11 Novembre 2024 unitamente al personale delegato dal custode, SO.VE.MO., è stato accertato il pessimo stato conservativo del bene oggetto di procedura. All'interno erano presenti detriti e rifiuti di varia natura e genere; gli infissi risultavano rotti o comunque in pessimo stato manutentivo; le pareti ed il pavimento degradati. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente. ALLEGATO D - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | |
| Descrizione: | Il cespite è ubicato all'interno dell'area "storica" di Voltri, quartiere posto all'estrema periferia occidentale di Genova. L'immobile di cui trattasi è un ampio locale ad uso magazzino, situato al piano primo sotto strada, dotato di accesso anche carrabile dalla Via Dongo. L'ubicazione è quindi piuttosto centrale, a breve distanza dalla Stazione Ferroviaria e dal Municipio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 24/05/2024

Reg. gen. 17458 - Reg. part. 13804

Quota: PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

