

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 94R, piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 88-90R, piano T .....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19

Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 21.416,85</b> .....	30
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.189,00</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 94R, piano T.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 88-90R, piano T.....	32



All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 94R, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 88-90R, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PIERO PINETTI CIV. 94R, PIANO T**

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso OFFICINA/COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 94R di via Piero Pinetti, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Bassa Valbisagno, vecchia circoscrizione Marassi.

Il locale si compone di due ambienti passanti con accesso diretto dalla strada e di un piccolo cortile esterno con accesso sia dall'interno, sia direttamente dalla strada.

L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 80 di via Pinetti.

La strada - su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, sale da Largo Merlo alla collina di Quezzi, parzialmente costeggiando il Rio Ferreggiano.

L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato, tuttavia la sosta regolare dinanzi all'ingresso risulta pressoché impossibile per attività di carico e scarico in quanto la carreggiata ha un restringimento per un tratto in corrispondenza dell'ingresso. Nelle immediate vicinanze vi sono stalli per la sosta pubblica, ma con estrema difficoltà di parcheggio nelle ore di punta.

L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino.

Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona.

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.

L'accesso all'u.i. è avvenuto in data 27/05/2024 alla presenza di SO.VE.MO. e dell'Esecutato.

Trattandosi di immobile strumentale venduto da società non costruttrice il regime naturale è di esenzione IVA; il proprietario può, però, optare per regime opzionale dell'IVA al 22% ed in reverse change se l'acquirente (aggiudicatario) è soggetto passivo IVA, o con esposizione in fattura dell'IVA se l'acquirente è un privato.

## **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PIERO PINETTI CIV. 88-90R, PIANO T**

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso OFFICINA/COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 88-90R di via Piero Pinetti, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Bassa Valbisagno, vecchia circoscrizione Marassi.

Il locale si compone di due ambienti passanti con accesso diretto dalla strada.

L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 80 di via Pinetti.

La strada su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, sale da Largo Merlo alla collina di Quezzi, parzialmente costeggiando il Rio Ferreggiano.

L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato, tuttavia la sosta regolare dinanzi all'ingresso risulta pressoché impossibile per attività di carico e scarico in quanto la carreggiata ha un restringimento per un tratto in corrispondenza dell'ingresso. Nelle immediate vicinanze vi sono stalli per la sosta pubblica, ma con estrema difficoltà di parcheggio nelle ore di punta.

L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino.

Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona.

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.

L'accesso all'u.i. è avvenuto in data 27/05/2024 alla presenza di SO.VE.MO. e dell'Esecutato.

Trattandosi di immobile strumentale venduto da società non costruttrice il regime naturale è di esenzione IVA; il proprietario può, però, optare per regime opzionale dell'IVA al 22% ed in reverse change se l'acquirente (aggiudicatario) è soggetto passivo IVA, o con esposizione in fattura dell'IVA se l'acquirente è un privato.

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 94R, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificazione notarile eseguita in data 28/02/2024.

Da ulteriore ispezione ipotecaria eseguita in data 14/10/2024 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

## 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)

Società esecutata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socio accomandatario;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socia accomandante.

## CONFINI

Il locale civ. 94 R confina a sud mediante muro perimetrale su via Piero Pinetti, ad ovest in parte con locale commerciale civ. 92R di detta via, in parte con locale commerciale civ. 88-90R di detta via, a nord con muro perimetrale su distacco e ad est mediante muro perimetrale su cortile di proprietà del civ. 94R stesso, cintato da muri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	34,52 mq	45,91 mq	1	45,91 mq	3,00 m	T
Cortile/distacco	13,73 mq	13,73 mq	0,20	2,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale occupa il piano terra dell'immobile.

L'unità immobiliare civ. 94R è composta da:

- un locale con accesso diretto dalla strada di superficie netta pari a mq 10,14 e di altezza m 3,00;
- un vano retrobottega attualmente utilizzato a laboratorio di superficie netta pari a mq 22,64 e di altezza m 3,46, con porta di accesso al cortile laterale;
- un servizio igienico con superficie netta pari a mq 1,28;
- un cortile, riconducibile tipologicamente ad un distacco, di superficie netta pari a mq 13,73.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altre u.i. o spazi comuni ed il 20% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva.

La superficie del retrobottega (vano collegato direttamente al principale) che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2009 al 16/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 35, Part. 246, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 33 mq Piano T
Dal 16/07/2009 al 09/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 35, Part. 246, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 33 mq Piano T
Dal 09/04/2014 al 26/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 35, Part. 246, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 33 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 847,04 Piano T
Dal 26/05/2015 al 22/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 35, Part. 2494, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 33 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 847,04 Piano T

- 09/04/2014: mutamento di denominazione-volture societarie;
- 26/05/2015: bonifica di identificativo catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2494	14	1	C1	6	33 mq	30 mq	847,04 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione grafica della planimetria catastale vigente, datata 15/05/1986.

### PRECISAZIONI

I due beni oggetto di pignoramento sono stati compresi in due lotti:

Lotto 1: comprendente il civ. 94r e corrispondente al sub 14 del mapp. 2494;

Lotto 2: comprendente il civ. 88-90r e corrispondente al sub 17 del mapp. 2494.

Le due unità immobiliari risultano allo stato attuale accorpate a costituire un unico locale utilizzato come officina dall'Esecutato. L'accorpamento è stato reso possibile con la demolizione del muro di separazione tra i due retrobottega. Poiché si è ritenuto più conveniente porre sul mercato i due beni in lotti separati, così come in origine venduti in epoche differenti, nella presente perizia verrà inserito il costo per la rimessa in pristino del muro di separazione tra le due u.i., quantificandola alla voce "Deprezamenti".

Occorre, inoltre, tenere in considerazione il fatto che allo stato attuale il Condominio, privo di Regolamento condominiale, ha una tabella MM in cui i civici 94r e 88-90r hanno millesimi accorpate: vale a dire l'officina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 88-90r ha MM indicati pari a 0,00, mentre l'officina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 94r ha MM complessivi pari a 261,608. Pertanto, nel caso di vendita in lotti separati si renderà necessaria la redistribuzione dei MM: prima della vendita disgiunta delle due u.i. i MM erano indicati separatamente, pari a 130,84 cad u.i. (suddivisi in parti uguali); l'eventuale onere per la revisione è stato cautelativamente quantificato nella sezione "Deprezamenti".

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in utilizzo dal proprietario, quale sede legale della sua attività, impresa artigiana per la produzione di carpenteria metallica e lavorazione del ferro.

Nel complesso l'immobile si presenta in stato molto ammalorato dall'utilizzo, in special modo il vano retrobottega, effettiva officina di produzione. I controsoffitti/soffitti e pareti presentano stato di degrado avanzato; l'impianto elettrico, in esterno, presenta derivazioni piuttosto precarie.

Il cortile laterale, utilizzato come deposito di materiale, ha pavimentazione in grigliato metallico con parti sconnesse (non verificato lo stato del sottostante fondo); esso risulta parzialmente protetto da una tettoia con struttura metallica e tamponamento plastico traslucido in stato generale precario.

Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere; le criticità sono più propriamente connesse alla conduzione per il tipo di attività.

## PARTI COMUNI

L'u.i. oggetto di pignoramento, con ingresso indipendente su strada e non da parti comuni, risulta inserita in un Condominio contraddistinto dal numero civ. 80 di via Piero Pinetti.

Il Condominio si compone di n. 6 u.i. e n. 4 esercizi commerciali con accesso diretto dalla strada (tra cui il civ. 94r).

Non vi sono aree condominiali di pertinenza comune, né aree esterne per la sosta/parcheggio.

I prospetti dell'immobile necessitano di intervento di manutenzione; risulta, invece, essere stato eseguito un intervento di manutenzione del tetto con manto in abbadini di ardesia nel 2003/2004 (DIA prot. n. 4170 del 02/07/2003).

L'Amministrazione condominiale dichiarava non presente Regolamento di Condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in muratura mista ascrivibile ai primi del Novecento.

L'immobile presenta pianta rettangolare a 4 piani fuori terra, concluso da copertura a falde con manto in abbadini di ardesia.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato, in generale piuttosto ammalorato: il dilavamento dell'intonaco non consente allo stato attuale di rilevare la probabile originaria decorazione dipinta che doveva connotare l'immobile, in analogia ai fronti dei coevi palazzi della via.

Il prospetto principale dell'immobile è scandito da 5 assi di bucatore: squadrate protette da persiane alla genovese in corrispondenza dell'elevato, con morfologia ad arco a tutto sesto il portone che occupa l'asse centrale del fabbricato, con sopra luce ad arco ribassato le bucatore che costituiscono gli ingressi agli esercizi commerciali che porgono sulla strada.

Il prospetto principale è, inoltre, caratterizzato da due balconcini connotati da parapetto in balaustrini, come tipico nell'architettura genovese di fine ottocento/primi novecento.

I prospetti laterali sono anch'essi intonacati e tinteggiati: cieco il prospetto ovest, con un unico asse di bucatore il prospetto est.

L'ingresso all'u.i. int. 94r avviene su strada mediante un portoncino metallico con porzione vetrata, dotato di sopra luce anch'esso vetrato protetto da grata decorativa in ferro battuto.

Il vano di ingresso presenta pavimento in battuto cementizio rivestito da fogli vinilici molto deteriorati; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco: risultano evidenti ammaloramenti e scrostamenti di intonaco, con presenza anche di efflorescenze che potrebbero essere ricondotte a umidità di risalita. Mediante uno scalino a scendere ed una porta si ha accesso nel più grande vano retrobottega: il pavimento è in battuto e le pareti sono intonacate, ma totalmente scrostate ed ammalorate; l'intradosso del solaio, con orditura lignea, è parzialmente a vista per la parziale rimozione del controsoffitto in pannelli in lignei.

Il servizio igienico, dotato di wc e lavabo, è costituito da una sorta di modesto prefabbricato con pareti e porta metalliche.

L'accesso al cortile laterale, configurabile come un distacco, avviene mediante uno scalino a salire e una porta

metallica: il pavimento dell'area esterna è costituito da un grigliato metallico cui sono sovrapposte disordinatamente lastre metalliche; l'area è parzialmente coperta da tettoia a struttura metallica e tamponamento in materiale plastico traslucido. L'ingresso al cortile è anche reso indipendente mediante un cancelletto metallico su strada.

L'u.i. è dotata di acqua diretta, ma non di acqua calda sanitaria, né di riscaldamento. L'impianto elettrico non è a norma. Non è stato chiarito l'allaccio alla pubblica fognatura.

Il Condominio è dotato di antenna Tv digitale terrestre centralizzata, ma non a servizio dei negozi.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta sede legale e operativa della Società s.a.s. eseguita.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1967 al 11/09/2002	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio G. Gessaga	29/05/1967		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/06/1967	6541	8473
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/09/2002	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Roberto Grasso	11/09/2002	10834	5596
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



ASTE GIUDIZIARIE®	Genova	25/09/2002	5253	ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	--------	------------	------	-------------------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le volontà testamentarie del precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* furono disposte con testamento olografo in data 01/12/1959, cui fece seguito la Successione testamentaria sopra citata.

Dalla visura catastale del 22/07/2024 si deduce che l'indicazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'attuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* derivi da Mutamento di denominazione - Volture societarie del 09/04/2014 - pubblico ufficiale Dogliotti Pietro, rep. 34925, registrato in Genova in data 09/04/2014 vol. 1T n. 5122.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 21/07/2009  
Reg. gen. 23342 - Reg. part. 4430  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00  
Note: Nota: l'ipoteca è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, poi mutata in "s.a.s.", con stesso codice fiscale.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 05/02/2024  
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 3015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche documentarie, sia di tipo catastale, sia di tipo edilizio, non si sono rinvenuti documenti circa la costruzione dell'immobile, comunque sulla base della tipologia costruttiva realizzato ante 1942. Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non risulta nell'elenco progetti digitalizzato alcun riferimento all'immobile.

La planimetria catastale d'impianto, conservata presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate, riferita all'u.i. in oggetto reca la data del 29/12/1939.

Per l'edificio non si sono reperiti Decreti di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di immobile costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della predetta norma.

Presso il Comune di Genova, Settore Edilizia Privata, risulta protocollata una pratica riferita a manutenzione delle parti comuni dell'immobile:

- DIA n. 4170/2003 relativa alla manutenzione della copertura, con fine lavori certificata al 30/01/2004.

Non risultano protocollate richieste di autorizzazione inerenti progetti di opere interne afferenti l'u.i. in oggetto.

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

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

Lo stato attuale dell'u.i. risulta sostanzialmente corrispondente alla distribuzione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale vigente, datata 15/05/1986.

Dal confronto con la planimetria d'impianto risalente al 1939 si rileva essere stata realizzata una modifica del

vano retrobottega; tale modifica, anche se non del tutto comprensibile dalla rappresentazione grafica di origine, è documentata presso l'Agenzia del Territorio come Variazione del 15/05/1986 Pratica n. 359350 in atti dal 20/11/2001 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE, cui segue il deposito della nuova planimetria catastale (attualmente vigente); non è però stata rinvenuta relativa pratica presso il Comune di Genova.

Si ritiene, pertanto, necessario procedere con una regolarizzazione edilizia ex art. 22 LR. 16/2008, ricadendo il caso tra le "opere eseguite prima del 01/01/2005". Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare si stima, quindi, un onere pari ad € 1.500,00.

Allo stato attuale, inoltre, il civ. 94r è posto in diretta comunicazione con il civ. 88-90 r, essendo stata operata la demolizione del muro di separazione tra i due immobili, tuttora afferenti due diversi subalterni. Si ritiene, pertanto necessario procedere con la remissione in pristino della muratura di separazione tra i due immobili: sulla base del Prezzario UU.CC. vigente si è verificato che per la realizzazione del muro divisorio tra i due locali, sia congruo indicare un onere pari a € 2.400,00 da suddividersi al 50% tra i due beni confinanti (lotto 1 e lotto 2 della presente perizia).

In relazione agli impianti non a norma, si è ritenuto di non indicare un costo specifico, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

E' stato redatto APE che si allega alla Perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 908,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 19/09/2024 l'Amministratore pro-tempore inoltra Riparto Consuntivo es. 2023 e Preventivo es. 2024 da cui si poteva evincere un debito complessivo in capo alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria sia del civ. 94r, sia del civ. 88-90r, pari a € 1.814,03 riferito all'anno in corso (rate scadute) e al conguaglio 2023. Per entrambe le unità immobiliari, costituenti il Lotto 1 e il lotto 2, è stato indicato un importo medio delle spese di amministrazione pari a € 1.500,00/anno.

L'Amministratore dichiarava, inoltre, non essere presente Regolamento di Condominio e non essere previsti o deliberati lavori straordinari alle parti comuni.

Nella tabella MM fornita si rileva che le u.i. civici 94r e 88-90r sono indicate separatamente, ma hanno millesimi accorpati: per il civ. 88-90r sono indicati MM pari a 0,00; per il civ. 94r sono indicati i MM complessivamente pari a 261,608/1.000,00.

Al fine di attribuire costi di gestione separati per i due lotti si è ritenuto congruo verificare la distribuzione dei MM nelle tabelle riferite all'epoca in cui i due beni appartenevano a due distinti proprietari: dal controllo effettuato dall'Amministrazione, si è potuto rilevare che in precedenza i due locali avevano MM 130,804

cadauno.

Pertanto, per l'attribuzione delle spese di gestione e del debito residuo nella presente Perizia si è fatto riferimento ai MM delle tabelle pregresse.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 88-90R, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificazione notarile eseguita in data 28/02/2024.

Da ulteriore ispezione ipotecaria eseguita in data 14/10/2024 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

### 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)

Società esecutata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socio accomandatario;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socia accomandante.

### CONFINI

Il locale civ. 88-90R confina a sud mediante muro perimetrale su via Piero Pinetti, ad ovest con locale commerciale civ. 86R di detta via, a nord con muro perimetrale su distacco e ad est in parte con locale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	50,41 mq	62,52 mq	1	62,52 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale occupa il piano terra dell'immobile.

L'unità immobiliare civ. 88-90R è composta da:

- un locale con accesso diretto dalla strada di superficie netta pari a mq 22,37 e di altezza m 3,50;
- un vano retrobottega attualmente utilizzato a laboratorio di superficie netta pari a mq 27,57 e di altezza m 3,76.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altre u.i. o spazi comuni ed il 20% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva.

La superficie del retrobottega (vano collegato direttamente al principale) che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2009 al 16/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 35, Part. 246, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 45 mq Piano T
Dal 16/07/2009 al 09/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 35, Part. 246, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 45 mq Piano T
Dal 09/04/2014 al 26/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 35, Part. 246, Sub. 17, Zc. 1

		Categoria C1 Cl.6, Cons. 45 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 1.155,06 Piano T
Dal 26/05/2015 al 22/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 35, Part. 2494, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 45 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 1.155,06 Piano T

- 09/04/2014: mutamento di denominazione-volture societarie;
- 26/05/2015: bonifica di identificativo catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2494	17	1	C1	6	45 mq	58 mq	1155,06 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione grafica della planimetria catastale vigente, datata 05/06/2009, a meno di una imprecisione grafica riferita alla mancata indicazione di una nicchia.

## PRECISAZIONI

I due beni oggetto di pignoramento sono stati compresi in due lotti:  
 Lotto 1: comprendente il civ. 94r e corrispondente al sub 14 del mapp. 2494;  
 Lotto 2: comprendente il civ. 88-90r e corrispondente al sub 17 del mapp. 2494.

Le due unità immobiliari risultano allo stato attuale accorpate a costituire un unico locale utilizzato come officina dall'Esecutato. L'accorpamento è stato reso possibile con la demolizione del muro di separazione tra i

due retrobottega. Poiché si è ritenuto più conveniente porre sul mercato i due beni in lotti separati, così come in origine venduti in epoche differenti, nella presente perizia verrà inserito il costo per la rimessa in pristino del muro di separazione tra le due u.i., quantificandola alla voce "Deprezzamenti".

Occorre, inoltre, tenere in considerazione il fatto che allo stato attuale il Condominio, privo di Regolamento condominiale, ha una tabella MM in cui i civici 94r e 88-90r hanno millesimi accorpati: vale a dire l'officina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 88-90r ha MM indicati pari a 0,00, mentre l'officina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 94r ha MM complessivi pari a 261,608. Pertanto, nel caso di vendita in lotti separati si renderà necessaria la redistribuzione dei MM: prima della vendita disgiunta delle due u.i. i MM erano indicati separatamente, pari a 130,84 cad u.i. (suddivisi in parti uguali); l'eventuale onere per la revisione è stato cautelativamente quantificato nella sezione "Deprezzamenti".

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in utilizzo dal proprietario, quale sede legale della sua attività, impresa artigiana per la produzione di carpenteria metallica e lavorazione del ferro.

Nel complesso l'immobile si presenta in stato molto ammalorato dall'utilizzo, in special modo il vano retrobottega, effettiva officina di produzione. I controsoffitti/soffitti e pareti presentano stato di degrado avanzato; l'impianto elettrico, in esterno, presenta derivazioni piuttosto precarie.

Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere; le criticità sono più propriamente connesse alla conduzione per il tipo di attività.

## PARTI COMUNI

L'u.i. oggetto di pignoramento, con ingresso indipendente su strada e non da parti comuni, risulta inserita in un Condominio contraddistinto dal numero civ. 80 di via Piero Pinetti.

Il Condominio si compone di n. 6 u.i. e n. 4 esercizi commerciali con accesso diretto dalla strada (tra cui il civ. 88-90r):

Non vi sono aree condominiali di pertinenza comune, né aree esterne per la sosta/parcheggio.

I prospetti dell'immobile necessitano di intervento di manutenzione; risulta, invece, essere stato eseguito un intervento di manutenzione del tetto con manto in abbadini di ardesia nel 2003/2004 (DIA prot. n. 4170 del 02/07/2003).

L'Amministrazione condominiale dichiarava non presente Regolamento di Condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in muratura mista ascrivibile ai primi del Novecento.

L'immobile presenta pianta rettangolare a 4 piani fuori terra, concluso da copertura a falde con manto in abbadini di ardesia.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinte, in generale piuttosto ammalorato: il dilavamento dell'intonaco non consente allo stato attuale di rilevare la probabile originaria decorazione dipinta che doveva connotare l'immobile, in analogia ai fronti dei coevi palazzi della via.

Il prospetto principale dell'immobile è scandito da 5 assi di bucatore: squadrate protette da persiane alla genovese in corrispondenza dell'elevato, con morfologia ad arco a tutto sesto il portone che occupa l'asse centrale del fabbricato, con sopraelevato ad arco ribassato le bucatore che costituiscono gli ingressi agli esercizi commerciali che sorgono sulla strada.

Il prospetto principale è, inoltre, caratterizzato da due balconcini connotati da parapetto in balaustrini, come

tipico nell'architettura genovese di fine ottocento/primi novecento. I prospetti laterali sono anch'essi intonacati e tinteggiati: cieco il prospetto ovest, con un unico asse di bucaature il prospetto est.

L'ingresso all'u.i. int. 88-90r avviene direttamente dalla strada su cui porge con due serrande metalliche: la serranda afferente al civ. 90r protegge il vero e proprio ingresso, con portafinestra metallica; la serranda del civ. 88r allo stato attuale è posta a protezione di un serramento metallico - finestra.

Entrambe le bucaature presentano sopra luce vetrato protetto da grata decorativa in ferro battuto. Il vano di ingresso presenta pavimento in lastre di marmo di antica foggia di pregio, ma macchiate e deteriorate dall'uso; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco: risultano evidenti ammaloramenti e scrostamenti di intonaco. Mediante rampa in lieve discesa si ha accesso nel più grande vano retrobottega: il pavimento è in calcestruzzo a riquadri e le pareti sono intonacate, ma scrostate ed ammalorate; è lasciato a vista l'intradosso del solaio con orditura lignea.

L'u.i. non è dotata di servizi igienici, né di riscaldamento. L'impianto elettrico non è a norma.

Il Condominio è dotato di antenna Tv digitale terrestre centralizzata, ma non a servizio dei negozi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta sede legale e operativa della Società s.a.s. esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1967 al 12/09/2006	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio G. Gessaga	29/05/1967		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/06/1967	6541	8473
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 12/09/2006 al 16/07/2009	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	25/01/2007	3713	2291
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	26/10/2006	45	397
Dal <b>16/07/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Andrea Castello	16/07/2009	91413	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	21/07/2009	23340	16262
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	25/09/2002	5253			

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.

Le volontà testamentarie del precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* furono disposte con testamento olografo in data 01/12/1959, cui fece seguito la Successione testamentaria del 2006. Dopo tale Successione si rileva una seconda Successione testamentaria registrata all'ufficio del registro di Genova in data 30/03/2007 al numero 15/427, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 28/09/2007 ai numeri 41904/23367; l'accettazione tacita di eredità venne trascritta in data 05/03/2010 ai numeri 7587/5191.

Dalla visura catastale del 22/07/2024 si deduce che l'indicazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'attuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* derivi da Mutamento di denominazione - Volture societarie del 09/04/2014 - pubblico ufficiale Dogliotti Pietro, rep. 34925, registrato in Genova in data 09/04/2014 vol. 1T n. 5122.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 21/07/2009

Reg. gen. 23341 - Reg. part. 4429

Importo: € 80.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Note: Nota: l'ipoteca è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, poi mutata in "s.a.s.", con stesso codice fiscale.

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 05/02/2024

Reg. gen. 3850 - Reg. part. 3015

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

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

Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche documentarie, sia di tipo catastale, sia di tipo edilizio, non si sono rinvenuti documenti circa la costruzione dell'immobile, comunque sulla base della tipologia costruttiva realizzato ante 1942. Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non risulta nell'elenco progetti digitalizzato alcun riferimento all'immobile.

Le planimetrie catastali d'impianto, conservate presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate, riferite all'immobile in

oggetto recano la data del 29/12/1939.

Per l'edificio non si sono reperiti Decreti di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di immobile costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della predetta norma.

Presso il Comune di Genova, Settore Edilizia Privata, risulta protocollata una pratica riferita a manutenzione delle parti comuni dell'immobile:

- DIA n. 4170/2003 relativa alla manutenzione della copertura, con fine lavori certificata al 30/01/2004.

Presso il Comune di Genova, Settore Edilizia Privata, risulta protocollata una pratica riferita all'u.i. in oggetto:

- CAA prot. n. 3139/2009 del 08/06/2009 relativa a ristrutturazione edilizia dei locali con opere interne per frazionamento e fusione.

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

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

Lo stato attuale dell'u.i. risulta sostanzialmente corrispondente alla distribuzione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale vigente, datata 05/06/2009; si evidenzia esclusivamente la mancata rappresentazione grafica di una nicchia, dovuta al tamponamento di un varco che metteva in comunicazione il civ. 88r con l'86r.

La distribuzione planimetrica attuale dell'u.i. deriva, infatti, dalla sopracitata ristrutturazione edilizia che ha comportato il frazionamento e fusione di locali limitrofi: i civici 86r, 88r e 90r.

Il progetto, a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella tavola di raffronto rende evidente le opere interne eseguite tra locali contermini.

Allo stato attuale, inoltre, il civ. 88-90r è posto in diretta comunicazione con il civ. 94r, essendo stata operata la demolizione del muro di separazione tra i due immobili, tuttora afferenti due diversi subalterni. Si ritiene, pertanto necessario procedere con la remissione in pristino della muratura di separazione tra i due immobili: sulla base del Prezzario UU.CC. vigente si è verificato che per la realizzazione del muro divisorio tra i due locali, sia congruo indicare un onere pari a € 2.400,00 da suddividersi al 50% tra i due beni confinanti (lotto 1 e lotto 2 della presente perizia).

In relazione agli impianti non a norma, si è ritenuto di non indicare un costo specifico, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

E' stato redatto APE che si allega alla Perizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 908,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 19/09/2024 l'Amministratore pro-tempore inoltra Riparto Consuntivo es. 2023 e Preventivo es. 2024 da cui si poteva evincere un debito complessivo in capo alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria sia del civ. 94r, sia del civ. 88-90r, pari a € 1.814,03 riferito all'anno in corso (rate scadute) e al conguaglio 2023. Per entrambe le unità immobiliari, costituenti il Lotto 1 e il lotto 2, è stato indicato un importo medio delle spese di amministrazione pari a € 1.500,00/anno.

L'Amministratore dichiarava, inoltre, non essere presente Regolamento di Condominio e non essere previsti o deliberati lavori straordinari alle parti comuni.

Nella tabella MM fornita si rileva che le u.i. civici 94r e 88-90r sono indicate separatamente, ma hanno millesimi accorpati: per il civ. 88-90r sono indicati MM pari a 0,00; per il civ. 94r sono indicati i MM complessivamente pari a 261,608/1.000,00.

Al fine di attribuire costi di gestione separati per i due lotti si è ritenuto congruo verificare la distribuzione dei MM nelle tabelle riferite all'epoca in cui i due beni appartenevano a due distinti proprietari: dal controllo effettuato dall'Amministrazione, si è potuto rilevare che in precedenza i due locali avevano MM 130,804 cadauno.

Pertanto, per l'attribuzione delle spese di gestione e del debito residuo nella presente Perizia si è fatto riferimento ai MM delle tabelle pregresse.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 94R, piano T  
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso OFFICINA/COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 94R di via Piero Pinetti, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Bassa Valbisagno, vecchia circoscrizione Marassi. Il locale si compone di due

ambienti passanti con accesso diretto dalla strada e di un piccolo cortile esterno con accesso sia dall'interno, sia direttamente dalla strada. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 80 di via Pinetti. La strada su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, sale da Largo Merlo alla collina di Quezzi, parzialmente costeggiando il Rio Ferreggiano. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato, tuttavia la sosta regolare dinanzi all'ingresso risulta pressoché impossibile per attività di carico e scarico in quanto la carreggiata ha un restringimento per un tratto in corrispondenza dell'ingresso. Nelle immediate vicinanze vi sono stalli per la sosta pubblica, ma con estrema difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 26.763,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona di via Pinetti/via Daneo ed in particolare nella stessa via Pinetti risultano in vendita solo pochi immobili a destinazione commerciale/laboratorio assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento, il cui prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 600,00/mq ed € 770,00/mq (quest'ultimo riferito ad unità immobiliare oggetto di vendita all'asta).

La quotazione OMI secondo semestre 2023 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 73, Fascia/Zona Periferica/QUEZZI-FEREGGIANO 8V. DANE0-V.FERGGIANO-FONTANAROSSA-LARGO MERLO-VIA BIGA), Cod. D01 - riporta per le seguenti Tipologie immobiliari, in stato conservativo "normale", le rispettive quotazioni:

- per magazzini valore di mercato compreso tra € 435,00/mq ed € 860,00/mq. (V. allegato);
- per negozi valore di mercato compreso tra € 760,00/mq ed € 1.500,00/mq. (V. allegato);
- per laboratori valore di mercato compreso tra € 680,00/mq ed € 1.100,00/mq. (V. allegato).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili commerciali compravenduti per gli anni 2020/23 nell'area circostante via Pinetti, comprese tra € 250,00/mq ed € 715,00/mq.

Per il bene in oggetto si sono tenuti in considerazione particolari fattori di deprezzamento, quali principalmente lo stato di degrado in cui versa l'u.i., la difficoltà di sosta, specie con automezzi da lavoro, e la posizione defilata rispetto al centro della delegazione come attività di vendita al dettaglio.

Si ritiene, pertanto, che il valore di mercato dell'u.i. si attesti al di sotto delle quotazioni OMI vigenti per la categoria commerciale/negozi e laboratori, stimato, quindi, congruo pari a € 550,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 94R, piano T	48,66 mq	550,00 €/mq	€ 26.763,00	100,00%	€ 26.763,00
				Valore di stima:	€ 26.763,00

Valore di stima: € 26.763,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione: rimessa in pristino muro separazione civico adiacente (spesa indicata al 50%)	1200,00	€
Altro: redistribuzione quote MM tra locali adiacenti (spesa indicata al 50%)	400,00	€
Spese condominiali insolute	908,00	€

**Valore finale di stima: € 21.416,85**

In relazione ai deprezzamenti indicati si veda anche la sezione "Precisazioni".

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 88-90R, piano T  
 Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso OFFICINA/COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 88-90R di via Piero Pinetti, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Bassa Valbisagno, vecchia circoscrizione Marassi. Il locale si compone di due ambienti passanti con accesso diretto dalla strada. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 80 di via Pinetti. La strada su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, sale da Largo Merlo alla collina di Quezzi, parzialmente costeggiando il Rio Ferreggiano. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato, tuttavia la sosta regolare dinanzi all'ingresso risulta pressoché impossibile per attività di carico e scarico in quanto la carreggiata ha un restringimento per un tratto in corrispondenza dell'ingresso. Nelle immediate vicinanze vi sono stalli per la sosta pubblica, ma con estrema difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 31.260,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona di via Pinetti/via Daneo ed in particolare nella stessa via Pinetti risultano in vendita solo pochi immobili a destinazione commerciale/laboratorio assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento, il cui prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 600,00/mq ed € 770,00/mq (quest'ultimo riferito ad unità immobiliare oggetto di vendita all'asta).

La quotazione OMI secondo semestre 2023 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 73, Fascia/Zona Periferica/QUEZZI-FEREGGIANO 8V. DANE0-V.FEREGGIANO-FONTANAROSSA-LARGO MERLO-VIA BIGA), Cod. D01 - riporta per le seguenti Tipologie immobiliari, in stato conservativo "normale", le rispettive quotazioni:

- per magazzini valore di mercato compreso tra € 435,00/mq ed € 860,00/mq. (V. allegato);
- per negozi valore di mercato compreso tra € 760,00/mq ed € 1.500,00/mq. (V. allegato);
- per laboratori valore di mercato compreso tra € 680,00/mq ed € 1.100,00/mq. (V. allegato).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili commerciali compravenduti per gli anni 2020/23 nell'area circostante via Pinetti, comprese tra € 250,00/mq ed € 715,00/mq.

Per il bene in oggetto si sono tenuti in considerazione particolari fattori di deprezzamento, quali principalmente lo stato di degrado in cui versa l'u.i., l'assenza di servizi igienici e di impianti, la difficoltà di sosta, specie con automezzi da lavoro, e la posizione defilata rispetto al centro della delegazione come attività di vendita al dettaglio.

Si ritiene, pertanto, che il valore di mercato dell'u.i. si attesti al di sotto delle quotazioni OMI vigenti per la categoria commerciale/negozi e laboratori, stimato, quindi, congruo pari a € 500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 88- 90R, piano T	62,52 mq	500,00 €/mq	€ 31.260,00	100,00%	€ 31.260,00
				Valore di stima:	€ 31.260,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione: rimessa in pristino muro separazione civico adiacente (spesa indicata al 50%)	1200,00	€
Altro: redistribuzione quote MM tra locali adiacenti (spesa indicata al 50%)	400,00	€
Spese condominiali insolute	908,00	€

**Valore finale di stima: € 27.189,00**

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 14/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mantelli Roberta

- ✓ Atto di provenienza - ALL A1-Atto di provenienza sub 14
- ✓ Atto di provenienza - ALL A2-Atto di provenienza sub 17
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B1-Visura storica sub 14 (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B2-Visura storica sub 17 (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C1-Planimetria catastale sub 14 (Aggiornamento al 15/05/1986)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C2-Planimetria catastale sub 17 (Aggiornamento al 05/06/2009)
- ✓ Altri allegati - ALL D-Rilievo sub 14 e sub 17 (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ Tavola del progetto - ALL E-CAA 3139-2009 - sub 17
- ✓ Altri allegati - ALL F-Visura camerale società
- ✓ Altri allegati - ALL G1-Quotazioni OMI - commerciale (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL G2-Quotazioni OMI - produttivo (Aggiornamento al 31/12/2023)



- ✓ Altri allegati - ALL G3-Quotazioni OMI - residenziale (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ Foto - ALL H-Documentazione fotografica esterni sub 14 e sub 17 (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ Foto - ALL I1-Documentazione fotografica interni sub 14 (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ Foto - ALL I2-Documentazione fotografica interni sub 17 (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL L1-APE sub 14 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL L1-APE sub 17 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL M-Perizia Privacy



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 94R, piano T  
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso OFFICINA/COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 94R di via Piero Pinetti, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Bassa Valbisagno, vecchia circoscrizione Marassi. Il locale si compone di due ambienti passanti con accesso diretto dalla strada e di un piccolo cortile esterno con accesso sia dall'interno, sia direttamente dalla strada. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 80 di via Pinetti. La strada su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, sale da Largo Merlo alla collina di Quezzi, parzialmente costeggiando il Rio Ferreggiano. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato, tuttavia la sosta regolare dinanzi all'ingresso risulta pressoché impossibile per attività di carico e scarico in quanto la carreggiata ha un restringimento per un tratto in corrispondenza dell'ingresso. Nelle immediate vicinanze vi sono stalli per la sosta pubblica, ma con estrema difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

**Prezzo base d'asta: € 21.416,85**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 88-90R, piano T  
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso OFFICINA/COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 88-90R di via Piero Pinetti, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Bassa Valbisagno, vecchia circoscrizione Marassi. Il locale si compone di due ambienti passanti con accesso diretto dalla strada. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 80 di via Pinetti. La strada su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, sale da Largo Merlo alla collina di Quezzi, parzialmente costeggiando il Rio Ferreggiano. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato, tuttavia la sosta regolare dinanzi all'ingresso risulta pressoché impossibile per attività di carico e scarico in quanto la carreggiata ha un restringimento per un tratto in corrispondenza dell'ingresso. Nelle immediate vicinanze vi sono stalli per la sosta pubblica, ma con estrema difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in

secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

**Prezzo base d'asta: € 27.189,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.416,85**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 94R, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	48,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava in utilizzo dal proprietario, quale sede legale della sua attività, impresa artigiana per la produzione di carpenteria metallica e lavorazione del ferro. Nel complesso l'immobile si presenta in stato molto ammalorato dall'utilizzo, in special modo il vano retrobottega, effettiva officina di produzione. I controsoffitti/soffitti e pareti presentano stato di degrado avanzato; l'impianto elettrico, in esterno, presenta derivazioni piuttosto precarie. Il cortile laterale, utilizzato come deposito di materiale, ha pavimentazione in grigliato metallico con parti sconnesse (non verificato lo stato del sottostante fondo); esso risulta parzialmente protetto da una tettoia con struttura metallica e tamponamento plastico traslucido in stato generale precario. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere; le criticità sono più propriamente connesse alla conduzione per il tipo di attività.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso OFFICINA/COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 94R di via Piero Pinetti, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Bassa Valbisagno, vecchia circoscrizione Marassi. Il locale si compone di due ambienti passanti con accesso diretto dalla strada e di un piccolo cortile esterno con accesso sia dall'interno, sia direttamente dalla strada. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 80 di via Pinetti. La strada su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, sale da Largo Merlo alla collina di Quezzi, parzialmente costeggiando il Rio Ferreggiano. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato, tuttavia la sosta regolare dinanzi all'ingresso risulta pressoché impossibile per attività di carico e scarico in quanto la carreggiata ha un restringimento per un tratto in corrispondenza dell'ingresso. Nelle immediate vicinanze vi sono stalli per la sosta pubblica, ma con estrema difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta sede legale e operativa della Società s.a.s. eseguita.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.189,00**

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Piero Pinetti civ. 88-90R, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	62,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava in utilizzo dal proprietario, quale sede legale della sua attività, impresa artigiana per la produzione di carpenteria metallica e lavorazione del ferro. Nel complesso l'immobile si presenta in stato molto ammalorato dall'utilizzo, in special modo il vano retrobottega, effettiva officina di produzione. I controsoffitti/soffitti e pareti presentano stato di degrado avanzato; l'impianto elettrico, in esterno, presenta derivazioni piuttosto precarie. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere; le criticità sono più propriamente connesse alla conduzione per il tipo di attività.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso OFFICINA/COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 88-90R di via Piero Pinetti, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Bassa Valbisagno, vecchia circoscrizione Marassi. Il locale si compone di due ambienti passanti con accesso diretto dalla strada. L'u.i. occupa porzione del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 80 di via Pinetti. La strada su cui porge l'ingresso all'attività commerciale, sale da Largo Merlo alla collina di Quezzi, parzialmente costeggiando il Rio Ferreggiano. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato, tuttavia la sosta regolare dinanzi all'ingresso risulta pressoché impossibile per attività di carico e scarico in quanto la carreggiata ha un restringimento per un tratto in corrispondenza dell'ingresso. Nelle immediate vicinanze vi sono stalli per la sosta pubblica, ma con estrema difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. Nei pressi sono presenti esercizi commerciali, sia di tipo rionale, sia anche di media distribuzione. Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di una adeguata viabilità che oggi, con il crescente numero di auto, risulta una delle problematiche maggiori della zona.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta sede legale e operativa della Società s.a.s. eseguita.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PIERO PINETTI CIV. 94R, PIANO T

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 21/07/2009  
Reg. gen. 23342 - Reg. part. 4430  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00  
Note: Nota: l'ipoteca è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, poi mutata in "s.a.s.", con stesso codice fiscale.

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 05/02/2024  
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 3015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PIERO PINETTI CIV. 88-90R, PIANO T

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 21/07/2009  
Reg. gen. 23341 - Reg. part. 4429  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Note: Nota: l'ipoteca è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, poi mutata in "s.a.s.", con stesso codice fiscale.

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 05/02/2024  
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 3015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

