

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poggi Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 473/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6

Lotto 2	12
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18



Lotto 6	36
Descrizione	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali	37
Stato conservativo	38
Parti Comuni	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali	41
Lotto 7	42
Descrizione	42
Completezza documentazione ex art. 567	42
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	43
Dati Catastali	43
Stato conservativo	44



Parti Comuni.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Stima / Formazione lotti.....	48

Lotto 2	49
Lotto 6	52
Lotto 7	53
Riserve e particolarità da segnalare.....	54
Riepilogo bando d'asta.....	56

Lotto 2	56
Lotto 6	57
Lotto 7	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 473/2020 del R.G.E.....	58

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 29.851,14	58
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 30.976,68	60
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 6.039,18	60

INCARICO

All'udienza del 18/05/2021, il sottoscritto Arch. Poggi Massimo, con studio in Via Roma, 7/5 A - 16100 - Genova (GE), email poggi.massimo@fastwebnet.it, PEC massimo.poggi@archiworldpec.it, Tel. 392 9963178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 28, piano t
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 29, piano t

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t

DESCRIZIONE

L'immobile è situato al piano strada in un quartiere popolare.

L'accesso attraverso una porta è diretto dalla strada, senza sbocco, a cui si accede da via W. Fillak.

Il laboratorio, luminoso e di forma abbastanza regolare, ha varie finestre e porte finestre che permettono di accedere al cortile adiacente dotato di piccolo locale igienico e tettoia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile confina con via S. Anguissola e sugli altri lati con altre proprietà immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	125,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	3,45 m	terra
Cortile	36,00 mq	44,00 mq	0,18	7,92 mq	2,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				176,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2003 al 26/06/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 89-91, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 122 Rendita € 856,90 Piano t
Dal 26/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 122 Rendita € 856,90 Piano t
Dal 09/11/2015 al 30/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 122 Superficie catastale 173 mq Rendita € 856,90 Piano t
Dal 30/09/2016 al 19/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 122 Superficie catastale 161 mq Rendita € 856,90 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	43	857-858	1	3	C3	4	122	161 mq	856,9 €	t	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto è in stato conservativo basso.
I serramenti sono vetusti, il pavimento interno in cemento è molto rovinato così come è quello esterno, le pareti presentano forti segni di umidità con distacco degli intonaci in molte parti.
I soffitti anch'essi presentano segni di perdite d'acqua.
Alcune porzioni di canniccio sono state rimosse.

PARTI COMUNI

L'accesso avviene in modo autonomo e non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è così esposto: a nord-est si trova la porta di accesso ed una finestra, a nord ovest vi sono alcune finestre, a sud -est una porta da cui si accede al cortile privato ed alcune finestre.
L'altezza interna varia da circa 3,30 a 3,50 m e la tettoia è alta circa 2,20 m.
La struttura verticale è in muratura portante mista, da ristrutturare.
Il pavimento in cemento probabilmente appoggia su terra.
I soffitti piani sono realizzati in canniccio intonacato e pitturato appeso ai travi in legno che sorreggono il tavolato ed il pavimento.
Gli infissi sono alcuni in legno altri in ferro come la porta d'accesso.
Da notare la presenza di un piccolo carroponte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2022
- Scadenza contratto: 31/07/2023
- Scadenza disdetta: 30/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta regolarmente locato come da allegato.
È occupato da merce di vario genere.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 275,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1991 al 19/11/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/09/1991	2260	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/11/2004 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/2005	3/235	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2004 al 11/10/2005	**** Omissis ****	testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		i	27/10/2004	29038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2005 al 24/02/2011	**** Omissis ****	accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/2011	10368/4863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2011 al 19/07/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		(	18/02/2011	10368/4863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 13/07/2020
Reg. gen. 19035 - Reg. part. 2865
Quota: 1/2
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.900,00
Spese: € 18.100,00
Interessi: € 50.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 08/07/2021
Reg. gen. 25485 - Reg. part. 19507
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in ambito AR-UR del PUC vigente a Genova. Risulta regolare sia dal punto di vista del catasto sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

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.

Si conferma la regolarità edilizia derivante dal condono provv. n. 14888 del 21 dicembre 1993.
Essendo un magazzino, la certificazione energetica non è richiesta.
Non è presente l'impianto termico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento il proprietario risulta essere debitore nei confronti dell'amministrazione di € 1.994,46 come da nota allegata.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 28, piano t

DESCRIZIONE

Trattasi un posto auto scoperto in via Donato Somma, nel quartiere residenziale di Nervi.

L'accesso avviene tramite un ampio cancello carrabile ed un cancello pedonale attraverso un grande piazzale adibito ad uso parcheggio a raso, di proprietà privata.

Ben servito da mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

La particella confina con via Donato Somma, via Lucchi, l'int. 29 (stessa proprietà) e l'area di manovra all'interno dello spazio adibito a parcheggio in cui si trova.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1997 al 09/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 9, Part. 1066, Sub. 2, Zc. 6 Categoria F1 Superficie catastale 36 mq
Dal 09/10/2003 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 9, Part. 1066, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 36 Rendita € 353,26
Dal 24/11/2008 al 25/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 9, Part. 1066, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 36 Superficie catastale 36 mq Rendita € 353,26 Piano t
Dal 25/07/2014 al 31/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 9, Part. 1066, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 36 Superficie catastale 36 mq Rendita € 353,26 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NER	9	1066	30	6	C6	1	36	36 mq	353,26 €	t	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'area in oggetto si trova in stato di abbandono.
La vegetazione arbustiva ha invaso gran parte del posto auto.
Sono presenti numerosi tubi e tavole da ponteggio.

PARTI COMUNI

Per accedere all'area si passa attraverso il cancello condominiale sia carrabile sia pedonale ed un'area adibita a parcheggio in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà consiste in una rampa in cemento di accesso ad una fascia sorretta da un muretto in pietra a spacco.
Tale fascia di terreno di forma irregolare si sviluppa su due quote diverse.
Nella porzione superiore è presente una pianta di ulivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/07/1997 al	**** Omissis ****	trasferimento immobile

24/11/2008

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2008 al 25/07/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/11/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2014 al 31/08/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/07/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 29/04/2020
Reg. gen. 16274 - Reg. part. 2451
Quota: 1/2
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.900,00
Spese: € 18.100,00
Interessi: € 50.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 08/07/2021
Reg. gen. 25485 - Reg. part. 19507
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il posto auto è situato in ambito AC-IU del PUC vigente a Genova.
Non risulta regolare né dal punto di vista del catasto né dal punto di vista urbanistico-edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Cronistoria delle autorizzazioni edilizie:

- relazione paesaggistica a firma del Geom.
progetto n. 3755/2005 per realizzazione parcheggio a raso.
- permesso di costruire n. 486 del 23/07/2008 in conformità al progetto n. 3755/2005 ed alla Relazione Paesaggistica a firma del Geom
- voltura in capo alla sig.ra lel Permesso di Costruire n. 486 del 23/07/2008 in conformità al progetto
- n. 3755/2005 e alla Relazione Paesaggistica a firma del Istanza prot.n. 5359/2009;
- provvedimento
- n. 666 del 13/10/2009.

- Autorizzazione Paesaggistica n. 0146 del 05/07/2010 (richiesta consegnata il 13/04/2010 a firma del Geom.

- D.I.A. in variante a Permesso di Costruire (n. 486 del 23/07/2008) n. 4552 del 03/08/2010 a firma del Geom.

(data di inizio lavori 01/09/2010).

Ad oggi non risulta consegnata la dichiarazione di fine lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Trattandosi di un posto auto, non sono necessari né il certificato energetico né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Vi sono svariate discrepanze tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

Occorre però tener presente che non è stata data la fine dei lavori per cui le opere possono essere considerate non ultimate.

I tempi per la conclusione delle opere sono ormai scaduti.

Occorre per questo procedere con la richiesta di una nuova autorizzazione paesaggistica (l'ultima è scaduta da oltre 10 anni) e successiva autorizzazione edilizia, ovvero una SCIA di completamento.

Occorre infine redigere l'aggiornamento catastale.

I costi stimati per tali pratiche sono:

- richiesta autorizzazione paesaggistica € 1.500
- pratica edilizie € 1.200
- aggiornamento catastale € 500.

Suddetti importi si intendono al netto di eventuali oneri e diritti di segreteria, cassa nazionale e iva di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come da email allegata, ad oggi risultano da saldare € 133,32.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 29, piano t

DESCRIZIONE

Trattasi un'area urbana scoperta in via Donato Somma, nel quartiere residenziale di Nervi.

L'accesso avviene tramite un ampio cancello carrabile ed un cancello pedonale attraverso un grande piazzale adibito ad uso parcheggio a rasò, di proprietà privata.

Ben servito da mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

La particella confina con via Donato Somma. via Lucchi, l'int. 6 e 28 (stessa proprietà) e l'area di manovra all'interno dello spazio adibito a parcheggio in cui si trova.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1997 al 09/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 9, Part. 1066, Sub. 2, Zc. 6 Categoria F1 Superficie catastale , mq
Dal 09/10/2003 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 9, Part. 1066, Sub. 31 Categoria F1, Cons. 11 Superficie catastale , mq
Dal 24/11/2008 al 25/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 9, Part. 1066, Sub. 2, Zc. 6 Categoria F1
Dal 25/07/2014 al 31/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NER, Fg. 9, Part. 1066, Sub. 31 Categoria F1, Cons. 11

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NER	9	1066	31		F1		11				

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'area in oggetto si trova in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Per accedere all'area si passa attraverso il cancello condominiale, sia carrabile sia pedonale, ed un'area adibita a parcheggio in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un una porzione di terreno alla stessa quota dell'area di parcheggio da cui si accede.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1997 al 24/11/2008	**** Omissis ****	decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	21/07/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/11/2008 al 25/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		E			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2014 al 31/08/2022	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		I	25/07/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 29/04/2020
 Reg. gen. 16274 - Reg. part. 2451
 Quota: 1/2
 Importo: € 160.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.900,00

Spese: € 18.100,00

Interessi: € 50.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 08/07/2021

Reg. gen. 25485 - Reg. part. 19507

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in ambito AC-IU del PUC vigente a Genova.

Risulta irregolare sia dal punto di vista del catasto sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Cronistoria delle autorizzazioni edilizie:

- Relazione Paesaggistica a firma del Geom.

Progetto n. 3755/2005 per realizzazione parcheggio a raso.

- Permesso di Costruire n. 486 del 23/07/2008 (titolare sig.) in conformità al progetto n. 3755/2005 ed alla Relazione Paesaggistica a firma del Geom.

- Voltura in capo alla sig.ra a del Permesso di Costruire n. 486 del 23/07/2008 in conformità al progetto n. 3755/2005 e alla Relazione Paesaggistica a firma del Geom. o. Istanza prot.n. 5359/2009; provvedimento n. 666 del 13/10/2009.

- Autorizzazione Paesaggistica n. 0146 del 05/07/2010 (richiesta consegnata il 13/04/2010 a firma del Geom.

- D.I.A. in variante a Permesso di Costruire (n. 486 del 23/07/2008) n. 4552 del 03/08/2010 a firma del Geom. a (data di inizio lavori 01/09/2010).

Ad oggi non risulta consegnata la dichiarazione di fine lavori.

Trattandosi di un'area urbana, non sono necessari né il certificato energetico né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Vi sono svariate discrepanze tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

Occorre però tener presente che non è stata data la fine dei lavori per cui le opere possono essere considerate non ultimate.

I tempi per la conclusione delle opere sono ormai scaduti.

Occorre per questo procedere con la richiesta di una nuova autorizzazione paesaggistica (l'ultima è scaduta da oltre 10 anni) e successiva autorizzazione edilizia, ovvero una SCIA di completamento.

Occorre infine redigere l'aggiornamento catastale.

I costi stimati per tali pratiche sono:

- richiesta autorizzazione paesaggistica € 1.500
- pratica edilizie € 1.200
- aggiornamento catastale € 500.

Suddetti importi si intendono al netto di eventuali oneri e diritti di segreteria, cassa nazionale e iva di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come da email allegata, ad oggi risultano da saldare € 133,32.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t
L'immobile è situato al piano strada in un quartiere popolare. L'accesso attraverso una porta è diretto dalla strada, senza sbocco, a cui si accede da via W. Fillak. Il laboratorio, luminoso e di forma abbastanza regolare, ha varie finestre e porte finestre che permettono di accedere al cortile adiacente dotato di piccolo locale igienico e tettoia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 42.460,80

La stima da me effettuata corrisponde al valore minimo dei dati OMI, in quanto l'immobile è in una strada dove i mezzi grossi non arrivano agevolmente, i parcheggi sono molto limitati, eventuali carico e scarico merci sono difficoltosi ed è privo di accesso carrabile.

Si è provveduto anche ad effettuare un'indagine presso i siti e le agenzie immobiliari specializzati nella compra-vendita di immobili simili in tale zona.

Il valore stimato è in linea con quanto proposto sul mercato.

Considerato lo stato di degrado dell'immobile, si valuta necessario una riduzione del costo del 20%.

A tale importo occorre detrarre il 5% per assenza delle garanzie e le spese condominiali insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t	176,92 mq	480,00 €/mq	€ 84.921,60	50,00%	€ 42.460,80
Valore di stima:					€ 42.460,80

Valore di stima: € 42.460,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Spese condominiali insolute	1994,46	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 29.851,14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 28, piano t
Trattasi un posto auto scoperto in via Donato Somma, nel quartiere residenziale di Nervi. L'accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

avviene tramite un ampio cancello carrabile ed un cancello pedonale attraverso un grande piazzale adibito ad uso parcheggio a raso, di proprietà privata. Ben servito da mezzi pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1066, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 37.800,00

La stima da me effettuata corrisponde al valore medio-alto dei dati OMI per i posti auto scoperti, in quanto l'area in oggetto è situata in una zona di pregio ed i posti auto scarseggiano.
 A tale importo occorre detrarre il 5% per assenza delle garanzie, le spese condominiali insolute ed i costi per l'adeguamento edilizio-catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 28, piano t	36,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 75.600,00	50,00%	€ 37.800,00
Valore di stima:					€ 37.800,00

Valore di stima: € 37.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4800,00	€
Spese condominiali insolute	133,32	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 30.976,68

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 29, piano t
 Trattasi un'area urbana scoperta in via Donato Somma, nel quartiere residenziale di Nervi. L'accesso avviene tramite un ampio cancello carrabile ed un cancello pedonale attraverso un grande piazzale adibito ad uso parcheggio a raso, di proprietà privata. Ben servito da mezzi pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1066, Sub. 31, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 11.550,00
 La stima effettuata corrisponde al valore medio-alto dei dati OMI per i posti auto scoperti, in quanto l'area in oggetto è situata in una zona di pregio ed i posti auto scarseggiano.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Provv. n. 69/2012 (Aggiornamento al 09/10/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/08/2021)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 09/08/2021)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 09/08/2021)
- ✓ Altri allegati - rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 09/08/2021)
- ✓ Altri allegati - Trascrizione acquisto (Aggiornamento al 09/10/2021)
- ✓ Altri allegati - Quotazione OMI (Aggiornamento al 09/10/2021)
- ✓
- ✓
- ✓ N° 9 Altri allegati - via Anguissola 9r (Aggiornamento al 02/08/2022)
- ✓
- ✓
- ✓
- ✓ N° 8 Altri allegati - via Somma 39r-28 (Aggiornamento al 02/08/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - via Somma 39r-29 (Aggiornamento al 02/08/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t
L'immobile è situato al piano strada in un quartiere popolare. L'accesso attraverso una porta è diretto dalla strada, senza sbocco, a cui si accede da via W. Fillak. Il laboratorio, luminoso e di forma abbastanza regolare, ha varie finestre e porte finestre che permettono di accedere al cortile adiacente dotato di piccolo locale igienico e tettoia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in ambito AR-UR del PUC vigente a Genova. Risulta regolare sia dal punto di vista del catasto sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Prezzo base d'asta: € 29.851,14

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 28, piano t
Trattasi un posto auto scoperto in via Donato Somma, nel quartiere residenziale di Nervi. L'accesso avviene tramite un ampio cancello carrabile ed un cancello pedonale attraverso un grande piazzale adibito ad uso parcheggio a raso, di proprietà privata. Ben servito da mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1066, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il posto auto è situato in ambito AC-IU del PUC vigente a Genova. Non risulta regolare né dal punto di vista del catasto né dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Prezzo base d'asta: € 30.976,68

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 29, piano t
Trattasi un'area urbana scoperta in via Donato Somma, nel quartiere residenziale di Nervi. L'accesso avviene tramite un ampio cancello carrabile ed un cancello pedonale attraverso un grande piazzale adibito ad uso parcheggio a raso, di proprietà privata. Ben servito da mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1066, Sub. 31, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in ambito AC-IU del PUC vigente a Genova. Risulta irregolare sia dal punto di vista del catasto sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Prezzo base d'asta: € 6.039,18

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 473/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.851,14

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
		Superficie	176,92 mq
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C3		
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto è in stato conservativo basso. I serramenti sono vetusti, il pavimento interno in cemento è molto rovinato così come è quello esterno, le pareti presentano forti segni di umidità con distacco degli intonaci in molte parti. I soffitti anch'essi presentano segni di perdite d'acqua. Alcune porzioni di canniccio sono state rimosse.		
Descrizione:	L'immobile è situato al piano strada in un quartiere popolare. L'accesso attraverso una porta è diretto dalla strada, senza sbocco, a cui si accede da via W. Fillak. Il laboratorio, luminoso e di forma abbastanza regolare, ha varie finestre e porte finestre che permettono di accedere al cortile adiacente dotato di piccolo locale igienico e tettoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.976,68

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 28, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1066, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'area in oggetto si trova in stato di abbandono. La vegetazione arbustiva ha invaso gran parte del posto auto. Sono presenti numerosi tubi e tavole da ponteggio.		
Descrizione:	Trattasi un posto auto scoperto in via Donato Somma, nel quartiere residenziale di Nervi. L'accesso avviene tramite un ampio cancello carrabile ed un cancello pedonale attraverso un grande piazzale adibito ad uso parcheggio a raso, di proprietà privata. Ben servito da mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.039,18

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Donato Somma, edificio 39r, interno 29, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1066, Sub. 31, Categoria F1	Superficie	11,00 mq

Stato conservativo:	L'area in oggetto si trova in stato di abbandono.
Descrizione:	Trattasi un'area urbana scoperta in via Donato Somma, nel quartiere residenziale di Nervi. L'accesso avviene tramite un ampio cancello carrabile ed un cancello pedonale attraverso un grande piazzale adibito ad uso parcheggio a raso, di proprietà privata. Ben servito da mezzi pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero