

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Località Sereghé civ. 10, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 36, piano T.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterni 34 e 33, piano T.....	8
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 23, piano T.....	10
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22



Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	28
Patti.....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	35
Patti.....	35
Stato conservativo.....	35



Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	41
Lotto 3	43
Lotto 4	46
Riepilogo bando d'asta.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Lotto 3	53
Lotto 4	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2024 del R.G.E.	56
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 116.659,45	56
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.500,00	57
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.800,00	58
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00	60
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Località Sereghé civ. 10, piano T.....	62
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 36, piano T.....	62
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterni 34 e 33, piano T.....	63
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 23, piano T.....	63



In data 01/10/2024, il sottoscritto Arch. Bellotta Gaetano, con studio in Via Palestro 29/6 - 16122 - Genova (GE), email arch.bellotta@libero.it, PEC gaetano.bellotta@archiworldpec.it, Tel. 349 4493067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Località Sereghé civ. 10, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 36, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterni 34 e 33, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 23, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ISOLA DEL CANTONE (GE) - LOCALITÀ SEREGHÉ CIV. 10, PIANO T

Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno:

LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1);

LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2);

LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4);

LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5).

Più nel dettaglio:

DESCRIZIONE DELL'OPIFICIO - censito a C.F. del Comune di Isola del Cantone al Foglio 30, particella 89, sub. 82 (v. doc. 1)

L'immobile di cui trattasi (ubicato al piano terreno presso area industriale in Località Sereghè civ. 10 del Comune di Isola del Cantone GE - v. foto 1, 2, 3 e 4) conserva ancora la sua originaria destinazione a "opificio" (categoria catastale D/1), anche se attualmente viene in realtà utilizzato come magazzino per ricovero ponteggi.

Tale immobile è inserito in contesto condominiale composto da più corpi di fabbrica con simile destinazione d'uso (piccoli stabilimenti industriali, magazzini, uffici, ecc.) che si sviluppano su uno o due piani oltre quello terreno (v. foto 5 - palazzina con uffici - e 6 - capannone), ognuno con proprio accesso, anche se la maggior parte di questi conserva il medesimo numero civico 10. L'epoca di costruzione degli stessi risale agli anni '60-'90 del 1900, anche se il primo stabilimento veniva completato nel 1984. Tutte le unità immobiliari del complesso industriale hanno accesso da strada privata condominiale (v. foto 7, 8, 9) collegata con la Strada Provinciale SP8 in direzione Vobbietta (v. doc. 6), che a sua volta nasce dal bivio con la SP 46 (v. foto 10, 11). Tale strada privata è anche fornita di bilancia per pesatura camion (v. foto 8 e 12), posta immediatamente

dietro al cancello di accesso ad ante con apertura telecomandata (v. foto 7). Tali percorsi tutti (a doppio senso di marcia veicolare) si presentano perfettamente asfaltati e la distanza tra l'immobile in perizia e il centro di Isola del Cantone è di circa 1 Km, mentre per raggiungere il casello autostradale della autostrada A7 Genova-Milano, occorre percorrere un tratto di circa 2 Km.

Il bene in perizia di cui al presente Lotto 1 (posto al piano terreno) viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Comune di Isola del Cantone, al foglio 30, particella 89, subalterno 82, categoria D/1 (v. certificato catastale sub doc. 1).

Il territorio comunale di Isola del Cantone (della Città Metropolitana di Genova e con meno di 1.500 abitanti) è situato nell'Appennino Ligure dell'Alta Valle Scrivia, alla confluenza tra il Torrente Vobbia e il Torrente Scrivia. Il paese è ben servito da mezzi pubblici gestiti da AMT, che quotidianamente garantiscono il collegamento con Busalla. Anche la ferrovia della linea Torino-Genova consente di raggiungere, tramite treni locali, Arquata Scrivia e Genova Brignole. Il centro del paese, attraversato da Via Roma, è fornito di pochi negozi e un paio di bar, ma sono attivi l'ufficio postale, la farmacia, la banca. Distanza Sereghè-Genova Km 36; distanza Sereghè-Alessandria Km 53.

Come rilevabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile in perizia, che si sviluppa integralmente al solo piano terreno, è costituito da un grande spazio principale per il processo produttivo e da un paio di altri ambienti suddivisi tra loro tramite paratia: il primo di questi è utilizzabile a ufficio e il secondo è un servizio igienico, nel quale sono installati tre sanitari (lavabo, bidet e w.c.).

Più nel dettaglio, lo spazio principale, di forma rettangolare, viene scandito al suo interno da pilastri (v. foto 13, 14, 15) che, partendo dalla porta di accesso, presentano nell'ordine le seguenti luci in direzione longitudinale di: m 7,00 - m 4,11 - m 6,59 - m 6,40 circa; mentre in direzione trasversale da sinistra verso destra di: m 4,40 - m 4,58 - m 4,58 - m 1,74. Le dimensioni dei pilastri, perlopiù di forma quadrata, sono di circa cm 43 x 43 e altri di maggiore sezione (v. planimetria catastale di cui al doc. 7 nonché foto, ordinate in senso orario progressivo a partire dalla zona di accesso, n. 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). Lo spazio principale presenta, sul lato opposto al suo ingresso e verso sud/est, una superficie marginale occupata da un vano chiuso adibito a piccolo magazzino/deposito di dimensioni pari a m 6,80 x 2,90 con altezza dal piano terra a soffitto di cm 243 con soprastante soppalco (v. foto 21). Allo stato attuale sul soppalco aperto sono presenti vari oggetti e/o materiali (v. foto 23) e l'accesso viene al momento garantito da scala in ferro visibile nella foto 21, 24); anche l'interno del vano chiuso è ingombrato da mercanzia varia (v. foto 25, 26). Sul lato sinistro dell'ingresso principale (v. foto 27), come già rilevato, è presente un altro ambiente suddiviso in due porzioni di superficie da tramezzo che sono riservati il primo a uso ufficio (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35) e il secondo a servizio igienico (v. foto 36, 37, 38, 39).

All'esterno è presente, come area di pertinenza (v. in proposito doc. 7 ove viene descritta graficamente tale area e doc. 8 relativo a verbale di assemblea di srl del 19.03.2019, Notaio A. Morello, Rep. n. 144312/35252), uno spazio di mq 67 circa che separa il capannone dalla strada (v. planimetria catastale doc. 7 e foto n. 3, 5, 40 e 41) e tale spazio non è asfaltato, ma solo ultimato con battuto di cemento e ghiaia sparsa. E' da segnalare che la scala esterna in ferro, colorata in rosso mattone e visibile nelle foto 3, 4 e 40, attraversa, scavalcandola in altezza, parte di questa area di pertinenza e serve come accesso all'immobile soprastante quello in esame, quindi tale manufatto non è compreso nella consistenza dell'immobile pignorato. L'area esterna è larga circa m 4, mentre la strada comune a doppio senso di marcia veicolare è larga m 6 circa.

La struttura dell'immobile è a travi e pilastri in c.a. con tamponamenti laterali in elementi costruttivi prefabbricati tipo gasbeton.

Allo stato attuale gli ambienti sono occupati in maniera caotica da varie masserizie in disuso, da attrezzi e materiali da lavoro sparsi, materiale di risulta e si riscontrano anche un pianoforte e un elettrodomestico. Tuttavia, per la maggior parte tale spazio è occupato da ponteggi tubolari in ferro ben addossati e ordinati alle pareti.

Con riferimento alla rappresentazione grafica planimetrica di cui al doc. 7, essa per il bene in perizia può considerarsi sufficientemente congrua rispetto allo stato reale dei luoghi; l'altezza da pavimento a soffitto dello spazio principale misura cm 493, quella dell'ambiente uso ufficio cm 292 e quella del servizio igienico ove è presente uno scalino, l'altezza è di poco inferiore.

I sanitari (senza doccia) e gli impianti del servizio igienico risultano in parte demoliti e/o in disuso.

La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è esclusivamente industriale produttiva.

E' infine da rilevare che l'immobile appare poco luminoso in alcune zone dello spazio principale per la mancanza di aperture verso l'esterno sui versanti nord, est e ovest (gli unici varchi con luce sono sul fronte sud-ovest - v. doc. 7).

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TARCISIO DONATI SUBALTERNO 36, PIANO T

Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno:

LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1);

LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2);

LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4);

LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5).

Più nel dettaglio:

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Sub. 36 (v. doc. 2).

Il posto auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati nei pressi del civ. 8, è ubicato nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 36, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 2).

L'unità immobiliare in esame e di cui al Lotto 2, è uno dei numerosi posti auto privati che si riscontrano lungo tale Via Donati e che, in buona parte, non sono contrassegnati con numero e/o altri

identificativi entro lo stallo disegnato sull'asfalto. Pur tuttavia, nell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, con il quale tale immobile perveniva a **** Omissis ****, al posto auto in esame (v. foto n. 1 e 2) viene attribuito il n. 29. Anzi, le foto 1 e 2 visualizzano l'area che costituisce il Lotto 2 (ove, al momento del sopralluogo era parcheggiata un'autovettura di colore bianco) neppure delimitata con vernice su asfalto, come invece avviene per buona parte dei posti auto circostanti in colore giallo, se non con brevi tratti discontinui. In particolare: le foto 3 e 4 raffigurano più che altro il limite del vicino posto auto sub. 35 (che non è oggetto di perizia), in parte confinante con il sub. 36 che qui interessa (confrontare con l'ingrandimento e stralcio di mappa del doc. 26), mentre le foto 5 e 6 mostrano i brevi segni gialli di demarcazione sul lato opposto.

L'esatta ubicazione del sub. 36 può essere rilevata dall'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 nonché dall'ingrandimento dello stesso (v. doc. 26) e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale (doc. 28) è utile anche per individuare i confini dell'unità immobiliare.

La consistenza catastale di tale posto auto è di mq 8 arrotondati in eccesso (v. doc. 2), ricavabili graficamente dalla planimetria catastale (doc. 28), che rappresenta una larghezza del posto auto sub. 36 di cm 170 circa e una lunghezza di cm 450 circa (la superficie precisa è quindi pari a mq 7,65). Nella realtà, la distanza tra i due segni gialli opposti fra loro in senso longitudinale e visibili nelle foto 3-4 e 5-6 è di circa m 5,00 (da palo a palo

invece la distanza raggiunge m 6, ma tale dimensione non è da considerarsi congrua con la consistenza rappresentata in planimetria catastale). Invece, non è possibile rilevare in loco la reale larghezza del posto auto proprio per mancanza di segni a terra di delimitazione ed essa quindi non può che riferirsi a quella catastale. Per raggiungere il posto auto occorre percorrere la Via Tarcisio Donati (tratto di strada in pendenza, asfaltata e a doppio senso di marcia veicolare, in parte delimitata da marciapiede su un lato - v. foto 7, 8, 9, 10) la quale, verso valle, si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. Tale posto auto sub. 36 è ubicato dietro a una delle curve della Via Donati (v. foto 10 e 11).

La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti.

Per completezza di indagine, si rileva l'esistenza di piccolo corso d'acqua (in gran parte tombinato e sotterraneo, rappresentato con tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 27) che percorre la zona nord dell'area (v. foto 13, 14, 15, 16, 17) e tuttavia risulta distante mediamente più di m 5 dai posti auto di cui ai Lotti 2, 3 e 4.

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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TARCISIO DONATI SUBALTERNI 34 E 33, PIANO T

Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno:

LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1);

LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2);

LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4);

LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5).

Più nel dettaglio:

DESCRIZIONE DEL LOTTO 3 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Subalterni 34 e 33 (v. doc. 3 e 4).

I due posti auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati nei pressi del civ. 8, sono ubicati nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e vengono identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali come segue:

- Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 34, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 3);

- Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 33, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 4).

Si rende necessario concentrare in unico Lotto 3 le due unità immobiliari in esame, in quanto le loro reali dimensioni in lunghezza (quelle cioè rilevabili in loco), trattandosi di posti auto contigui, non sono sufficienti a consentire il parcheggio di due autoveicoli di medie dimensioni. Infatti, come visibile dalla foto 18 e dai documenti allegati 25 e 26 le 2 unità immobiliari sono ubicate una di seguito all'altra con un lato comune

(almeno per la maggior parte della sua larghezza).

Occorre rilevare che rispetto all'elaborato planimetrico di cui al doc. 25, che raffigura i due posti auto perfettamente allineati e senza ostacoli o limiti apparenti, nella realtà è presente verso monte un cancello di accesso a un giardino privato (v. foto 19, 20, 21) e verso valle il cordolo con ringhiera soprastante non segue la curva della strada in maniera continua, ma subisce una interruzione formando uno spigolo a 90 gradi con una prosecuzione dello stesso cordolo (v. foto 22, 23, 24). A parere dello scrivente quindi la lunghezza complessiva dei due posti auto deve essere contenuta entro questi limiti. E' da rilevare inoltre che, contrariamente a quanto rappresentato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, l'elaborato planimetrico di cui ai docc. 25 e 26 non contempla l'esistenza del mappale 1765 che a C.T. risulta non soppresso, ma tuttora esistente come seminativo irriguo arborato (v. doc. 36), anche se ancora intestato a **** Omissis ****. Tale mappale 1765, ben distinto a catasto terreni, nella realtà è come se costituisse porzione della strada di Via Donati e fuso con la stessa. Contrariamente, avrebbe segnato un limite a valle del posto auto sub. 34. I due posti auto in esame (a cui all'interno dell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, al sub. 34 viene attribuito il n. 31 e al sub. 33 il n. 32) presentano una lunghezza reale complessiva totale di circa m 7,00, quindi insufficiente per parcheggiare 2 autovetture di medie dimensioni (di fatto queste aree sono risultate occupate durante i due sopralluoghi da motoveicoli e non da autovetture). In particolare:

- le foto 22 e 23 visualizzano l'area che costituisce il posto auto sub. 34 (ove, al momento di un primo sopralluogo era parcheggiato uno scooter bianco con bauletto altrettanto bianco), neppure delimitata con vernice su asfalto, come invece avviene per buona parte dei posti auto circostanti in colore giallo, se non con brevi tratti discontinui (v. foto 23, 24 verso valle e foto 25 verso monte);

- la foto 26 visualizza in gran parte l'area del posto auto sub. 33 (ove sono parcheggiati due scooter, uno di colore rosso e l'altro grigio), i cui brevi segni gialli di demarcazione sono visibili in primo piano nelle foto 25 e 27 verso valle e nelle foto 28, 29, vicino al paletto, verso monte.

L'esatta ubicazione dei due posti auto sub. 34 e sub. 33 può essere rilevata nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 nonché dall'ingrandimento dello stesso (v. doc. 26) e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale del sub. 34 (doc. 37) e quella del sub. 33 sono utili anche per individuare i confini delle unità immobiliari de quibus.

La consistenza catastale di tali posti auto è di mq 8 per entrambi (v. docc. 3 e 4), anche se tale valore è arrotondato per eccesso, ricavabile graficamente dalle rispettive planimetrie catastali (doc. 37 e 38), che rappresentano entrambe una larghezza dei posti auto subalterni 34 e 33 di cm 170 circa e una lunghezza di cm 450/cad. circa (la superficie precisa è quindi pari a mq 7,65). Nella realtà, per quanto riguarda il sub. 34, la distanza tra i due segni gialli opposti fra loro in senso longitudinale e visibili nelle foto 24 e 25 è di circa m 2,60 e cioè meno di quanto indicato in planimetria catastale; invece, per lo stesso immobile, dalla linea gialla visibile nella foto 25 allo spigolo del muretto con sovrapposta ringhiera di cui alla foto 21, la distanza arriva a cm 310 circa. Per il subalterno 33 invece, dalla linea gialla delle foto 25 e 27 al tratto di linea di demarcazione sul lato opposto visibile nella foto 28 (su cui è posteggiata una moto) la distanza è di m 3.50 circa, mentre da palo a palo (di cui alle foto 27 e 28) la distanza raggiunge i m 4,00 circa. Per entrambi i posti auto (sub. 34 e sub. 33) non è possibile rilevare in loco la reale larghezza degli stalli proprio per mancanza di segni a terra di delimitazione.

Per raggiungere i posti auto di cui al presente lotto occorre percorrere la Via Tarcisio Donati (tratto di strada in pendenza, asfaltata e a doppio senso di marcia veicolare, in parte delimitata da marciapiede su un lato - v. foto 7, 8, 9, 10) la quale, verso valle, si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. Tale posto auto sub. 36 è ubicato dietro a una delle curve della Via Donati (v. foto 10 e 11).

La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti.

Per completezza di indagine, si rileva l'esistenza di piccolo corso d'acqua (in gran parte tombinato e sotterraneo, rappresentato con tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 27) che percorre la zona nord dell'area (v. foto 13, 14, 15, 16, 17) e tuttavia risulta distante mediamente più di m 5 dai posti auto di cui ai Lotti

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.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TARCISIO DONATI
SUBALTERNO 23, PIANO T**

Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno:

LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1);

LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2);

LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4);

LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5).

Più nel dettaglio:

DESCRIZIONE DEL LOTTO 4 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Sub. 23 (v. doc. 5).

Il posto auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati, posto nel primo tratto di strada a salire (v. foto 6, 7, 30), è ubicato nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 23, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 5).

L'unità immobiliare in esame e di cui al Lotto 4, è uno dei numerosi posti auto privati che si riscontrano lungo tale Via Donati ed è contrassegnato con il numero 23 con scritta gialla disegnata sull'asfalto (v. foto 31 e 32 - nell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, al posto auto in esame viene attribuito il n. 20.

Le foto 33, 34 e 35 visualizzano l'area che costituisce il Lotto 4 riferito al sub. 23 (ove, al momento del sopralluogo era parcheggiata un'autovettura di colore bianco) che risulta ben delimitata con vernice gialla su asfalto identificandone l'esatta ubicazione rilevabile anche nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale (doc. 11) è utile anche per individuare i confini dell'unità immobiliare.

La consistenza catastale di tale posto auto è di mq 10 come risulta dal doc. 5 e tale dato viene considerato congruo ai fini della presente perizia di stima.

Per raggiungere il posto auto occorre percorrere il primo tratto della Via Tarcisio Donati, a doppio senso di marcia veicolare, che risulta rettilineo, in pendenza, ben asfaltato e delimitato da un lato da marciapiede e dall'altro da ringhiera (v. foto 36). La strada privata di Via Donati si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città.

La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti.



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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Località Sereghé civ. 10, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile a firma Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e Termini Imerese datata 20.09.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

Le ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 19.1.2025 e 9.2.2025 (v. docc. 39 e 41) presso il sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, confermano che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'opificio in Località Sereghé del Comune di Isola del Cantone, civ. 10 (subalterno 82) risultano:

- a nord-ovest con muri perimetrali verso capannone aderente subalterno 1 della stessa particella 89;
- a sud-ovest, oltre l'area di pertinenza, con strada privata comune carrabile identificata con sub. 21 (v. indicativamente i docc. 7 e 13; in particolare il doc. 13 relativo all'ultimo elaborato planimetrico del 26.07.2010 riscontrabile, il sub. 82 in esame viene indicato con il precedente sub. 76 oggi soppresso);
- a sud-est con muri perimetrali verso capannone subalterno 77 e subalterno 81 della stessa particella 89 (nei

docc. 7 e 13 il sub. 81 non è indicato, ma esiste);
- a nord-est con altra unità immobiliare sub. 7;
- sopra con altra unità immobiliare;
- sotto con suolo.

L'area di pertinenza del sub. 82 confina, oltre che con i muri perimetrali dell'opificio in questione: a sud-est con area di pertinenza del sub. 77 e con scala di emergenza di pertinenza di altra porzione immobiliare posta al piano soprastante; a sud-ovest con strada comune privata di accesso identificata con sub. 21; a nord-ovest con area di pertinenza del sub. 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	450,00 mq	465,00 mq	1	465,00 mq	4,93 m	T
Ufficio e servizio igienico	28,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,92 m	T
Area esterna di pertinenza	67,00 mq	67,00 mq	0,10448	7,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				502,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				502,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Complessivamente la superficie netta dello spazio principale, compreso il magazzino soppalcato di cui si è già dato conto, è di circa mq 450, mentre quella lorda può considerarsi di mq 465; a questa occorrerà aggiungere la superficie del vano ufficio e quella del servizio igienico complessivamente di mq 28 netti e mq 30 lordi, oltre alla superficie dell'area esterna di pertinenza di mq 67.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A seguito di diversa distribuzione degli spazi interni del 18/10/2018 Pratica n. GE0153282 n. 38864.1/2018 venivano proposti gli stessi dati catastali come quelli attuali; precedeva frazionamento del 07/04/2010 Pratica n. GE0122515 n. 12598.1/2010 con variazione del classamento del 27/12/2010 Pratica n. GE0435835 n. 40201.1/2010; il subalterno 82 (attuale) deriva dal subalterno 76 per variazione del 21/11/2005 Pratica n. GE0307109 con rettifica della r.c. (n. 287024.1/2005); il subalterno 76 a sua volta deriva dal subalterno 2, anch'esso soppresso per variazioni del bene, il tutto come da visura storica dell'immobile qui allegata sub doc. 1.

L'ultimo elaborato planimetrico del 26.07.2010 relativo a tutti gli immobili del complesso di fabbricati industriali del foglio 30, particella 89, viene qui allegato al doc. 13, ma, come già rilevato, l'immobile in esame viene indicato con sub. 76 che, a seguito di frazionamento, ha dato luogo ai due subalterni 81 e 82 e con quest'ultimo si identifica l'immobile di cui al Lotto 1 della presente perizia.

Un precedente elaborato planimetrico del 04.08.2005 raffigura il sub. 2 che, a sua volta, sempre a seguito di

frazionamento, diede luogo alla creazione dei due nuovi subalterni 76 e 77 (v. doc. 14) e tale condizione era identica, per quanto riguarda l'immobile in esame, al contenuto del primo degli elaborati planimetrici riscontrabili risalente al 21.06.2004 (v. doc. 15).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	89	82		D1				3626 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 7) corrisponde sufficientemente allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo peritale.

PRECISAZIONI

Il certificato della Camera di Commercio di **** Omissis **** è allegato in atti, mentre, per quanto riguarda **** Omissis ****, attuale proprietaria dell'immobile, al doc. 10 si produce la certificazione della Camera di Commercio.

PATTI

Nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo mediocre (pareti imbrattate da vernici in alcuni punti, pavimento non pulito, ragnatele ai muri, ingombri di materiale di vario genere, ecc.), che interessa più l'aspetto ordinario. Come già riferito, è necessario procedere alla verifica degli impianti elettrico (v. ad esempio la foto 42) e idrico del servizio igienico (v. foto allegate); alcune tubazioni di scarico e idriche di unità soprastanti l'immobile in perizia attraversano il soffitto di quest'ultimo (v. foto 43, 44, 45, 46); si riscontrano fenomeni di umidità

localizzati su una zona del soffitto (v. foto 47); alcuni pilastri presentano intonaco divelto alla loro base (foto 48) e in alcuni punti si notano fessurazioni a livello intonaco (foto 49); anche la pensilina esterna che copre parte dell'area esterna dell'immobile, è interessata da vegetazione spontanea da eliminare (foto 5 e 50).

PARTI COMUNI

Parti comuni condominiali riguardano principalmente la strada privata con passaggio veicolare (di cui si allega il regolamento sub doc. 22) nonché un locale a uso cabina elettrica, sempre in Isola del Cantone, censito a foglio 30, mappale 948, cat. D/7 per una quota pari a 5375/100000, come si evince dalla pag. 2 della relazione notarile in atti del 20.9.2024 Not. Giulia Barbagallo in Palermo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura. Le tubazioni passanti a soffitto del capannone, che appartengono a unità immobiliari diverse soprastanti, possono ritenersi una sorta di "servitù apparente".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.; buone condizioni;

Esposizione: vista la destinazione produttiva e/o di stoccaggio materiali dell'immobile in esame, tale aspetto non rileva particolarmente. Tuttavia, le uniche aperture esistenti affacciano a sud-ovest (v. doc. 7);

Altezza utile interna: cm 493, mentre negli spazi destinati a ufficio e servizio igienico, per la presenza di controsoffitto, l'altezza si riduce a cm 292; il ripostiglio con soppalco ha un'altezza di cm 243;

Strutture verticali: pilastri in c.a.;

Solaio: l'immobile è ubicato al piano terra;

Copertura del fabbricato che copre l'unità immobiliare in esame: piana, ultimata con guaine bituminose a vista (v. foto aerea di cui al doc. 6); non risultano previsti interventi di manutenzione alla copertura, come confermato dall'Amministrazione del Complesso Condominiale con mail del 04.02.2025 (v. doc. 16).

Pareti esterne e interne: in blocchi di gasseton senza intonaco;

Pavimentazione interna: cemento colorato industriale in tinta rossa che presenta, in maniera sparsa, pozzetti interni per il deflusso di eventuale presenza di acqua (v. foto 51, 52); la pavimentazione interna non presenta dislivelli, se non leggere pendenze di invito allo scorrimento delle acque nei pressi dei pozzetti;

Servizi igienici: l'unico presente è attualmente non utilizzabile (v. foto da 36 a 39);

Le facciate del fabbricato industriale necessiterebbero, in alcune zone, di interventi di ripresa della tinteggiatura (v. ad esempio foto 2 e 4);

Infissi: portone metallico industriale di accesso carrabile ad ante (sufficiente lo stato manutentivo - v. foto 3 e 53); porta metallica a un'anta per accesso pedonale di cm 110 di apertura e finestra affiancata (cm 113x125 - v. foto 2 e 18) nonché altra porta pedonale con anta metallica di cm 120 di apertura affiancata al portone principale e visibile nella foto 50; finestrino servizio igienico e finestra dell'ufficio con grata esterna: condizioni sufficienti (occorrerebbero interventi di pulitura e verniciatura - v. foto 2);

Impianti (elettrico, idrico e di scarichi): da verificare. Nei pressi dell'accesso principale carrabile è posizionato un idrante antincendio (anch'esso da revisionare - v. foto 54).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/04/2021
- Scadenza contratto: 07/05/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Per l'immobile de quo risulta stipulato contratto di locazione a uso commerciale del 18.05.2019 (v. doc. 12) a favore di **** Omissis **** (conduttore) della durata di anni sei cioè fino al maggio 2025 (l'interrogazione richiesta dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate riporta una durata dal 18.05.2019 al 07.05.2025 - v. doc. 12), con rinnovo tacito per altri sei anni in mancanza di tempestiva disdetta da comunicarsi con 6 mesi di anticipo. Il canone annuo risulta di € 5.400,00 oltre IVA da corrispondere in n. 12 rate mensili pari cad. a € 549,00 (IVA inclusa).

Tale contratto risulta registrato a Genova il 30.04.2021 al n. 6880 presso l'Ufficio di DPGE GENOVA 1. Pertanto, l'immobile oggetto di pignoramento, considerando la data di stipula del contratto di locazione del 18.05.2019 ad oggi non risolto, che risulta antecedente al verbale di pignoramento immobiliare del 26.04.2024 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Genova in data 19.09.2024, reg. part. 24635 e reg. gen. 31249), è da considerarsi occupato.

Dal momento che il contratto è opponibile, essendo stipulato in data anteriore al pignoramento, lo scrivente ritiene equo stimare una decurtazione pari al 20% del valore dell'immobile in ragione dello stato di possesso.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 549,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2002 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli in Genova	16/12/2002	51300	15468
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/12/2002	45128	31564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	27/12/2002	6599	
		Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/12/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Tribunale di Genova	07/12/2007	1952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/12/2007	29210.1/2007	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 19/03/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lorenzo Anselmi in Genova	20/12/2007	51487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/01/2008		1222
Dal 20/12/2007 al 19/03/2019	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	15/01/2008	712	
		Verbale di assemblea di Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Aurelio Morello in Genova	19/03/2019	144312	35252
Dal 19/03/2019	**** Omissis ****	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;

Alla presente perizia vengono allegati:

- verbale di assemblea di srl Notaio A. Morello Rep. n. 144312/35252 del 19.03.2019 (doc. 8);
 - atto di compravendita del 16.12.2002 a rogito Notaio A. Noli Rep. n. 51300 (v. doc. 9);
- entrambi illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 04/12/2006
Reg. gen. 57706 - Reg. part. 13580
Quota: 1/1
Importo: € 636.507,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 318.253,54
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 18/01/2008
Reg. gen. 1918 - Reg. part. 426
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 185.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 19/09/2024
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 24635
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade in zona urbanistica "D" industriale-artigianale" ove sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con lo sviluppo delle attività, ma con divieto di insediamento di industrie insalubri di prima classe.

E' inserito in Zona Paesistica "AR_TEP - Ambito di Riqualficazione del Tessuto Edificato Produttivo" del vigente PUC del Comune di Isola del Cantone e non in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come già esposto, l'immobile in perizia fa parte di un fabbricato industriale inserito in contesto condominiale ad analoga destinazione e presso l'Archivio Progetti del Comune di Isola del Cantone la prima pratica edilizia riscontrata riguarda la "Ristrutturazione di edificio esistente e costruzione di nuovi locali per servizi" protocollata con n. 21/83 del 12.08.1983, la cui Concessione Edilizia del 17.08.1983 viene qui allegata sub doc. 17 (di fatto tale ristrutturazione adattava l'intero stabilimento alla lavorazione di carni).

Una seconda pratica per concessione edilizia rinvenuta (prot. n. 1/84 del 13.02.1984) riguarda ancora la "Ristrutturazione di edificio esistente e costruzione di nuovi locali", che di fatto costituiva una variante al precedente progetto (si allega, sempre al doc. 17, la Concessione Edilizia n. 1/84) e ancora una terza pratica edilizia (prot. n. 17/84 presentata l'11.10.1984 la cui Concessione si allega al doc. 17) conservava lo stesso oggetto di ristrutturazione, anche se in quest'ultimo caso i nuovi locali consistevano in: locale adibito a doccia e w.c.; un secondo locale per sottocentrale termica; altro volume per cella di raffreddamento, preparazione saline, deposito droghe, tettoia oltre alla costruzione di muro in c.a. denominato "sottoscorpo".

E' da rilevare che il foglio catastale 30 e la particella 89 a cui si riferiscono i progetti indicati, sono rimasti invariati fino alla data odierna.

Per quanto riguarda altra numerosa documentazione edilizia presente presso il Civico Archivio (non sempre congruente rispetto alla sua cronologia e ai riscontri), presso il Comune si rinviene una DIA prot. n. 14/2002 con variante a seguito di incendio che interessò alcuni locali all'ultimo piano in data 25.03.1990 e per il quale occorre anche una verifica di idoneità statica richiesta dal Comune e datata 04.08.2002 (v. doc. 18); con prot. n. 5965 in data 13.12.2002 veniva "attestata e confermata" dal Comune di Isola del Cantone "la preesistente agibilità" (v. doc. 18).

Nella relazione tecnica allegata alla variante DIA 14/2002 che prendeva prot. n. 5905 del 10.12.2002 (si rileva che nell'atto di cui al doc. 8, alla pag. 10, il protocollo è erroneamente indicato con n. 5904) relativamente a frazionamento di immobili, si dava atto che vi fossero in corso opere di manutenzione straordinaria e di frazionamento avviate con DIA prot. n. 1675 del 09.04.2002 ove, fra altri interventi, era prevista la demolizione di scala preesistente in posizione centrale dell'immobile in esame (v. doc. 19).

Seguivano:

- DIA in data 26.02.2003 prot. n. 912 per frazionamento;
- Permesso di Costruire del 03.12.2003 n. 21/2003/AMB relativo alla pratica edilizia 12/2003 per ristrutturazione, riutilizzazione di insediamento produttivo e realizzazione di unità produttive autonome;
- DIA in data 16.04.2004 prot. n. 2031 per nuova distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto sud-ovest;
- DIA in data 04.08.2004 di pratica edilizia n. 29/2004 per varianti in corso d'opera, modifiche interne e ai prospetti;



- DIA in data 07.10.2004 di pratica edilizia n. 42/2004 per seconda variante in corso d'opera, nuova distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuovo magazzino con servizio igienico;
- DIA in data 29.10.2004 di pratica edilizia n. 45/2004 per terza variante in corso d'opera per frazionamento con realizzazione di due nuove unità;
- DIA in Sanatoria in data 24.11.2005 di pratica edilizia 46/2005 prot. n. 5655, di cui si allegano stralci sub doc. 19.

Seguivano ancora:

- DIA in Sanatoria in data 03.02.2006 di pratica edilizia 4/2006 per quarta variante in sanatoria, consistente in una nuova distribuzione degli spazi interni e modifica dei prospetti;
- DIA in Sanatoria in data 15.12.2005 di pratica edilizia 48/2005 prot. n. 5994.

Si riscontra una fine lavori del 15.05.2007 e una comunicazione di avvio di attività del 22.03.2010 prot. n. 1471 per frazionamento di unità immobiliare e comunicazione di fine lavori del 20.04.2010 fino ad arrivare alla DIA prot. n. 8/2015 datata 17.03.2015 (di cui si allega copia sub doc. 20), i cui documenti grafici risultano conformi allo stato attuale e alla relativa planimetria catastale.

Trattandosi di edificio industriale il cui utilizzo, per le attività svolte al suo interno, non prevede riscaldamento o climatizzazione (peraltro non si riscontrano relativi impianti), l'Attestato di Prestazione Energetica non necessita ai sensi della lettera b), dell'Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE al Decreto Interministeriale 26.06.2015.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come comunicato allo scrivente dall'Amministrazione del Condominio dell'area industriale Sereghè civ. 10 tramite mail del 04.02.2025 (v. doc. 21), allo stato non sono state deliberate opere di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio (sono stati già eseguiti interventi relativi alla realizzazione di cabina elettrica in area di proprietà del condominio medesimo). Le spese ordinarie annue relative all'immobile pignorato di cui al Lotto 1 ammontano a circa € 900,00 e i relativi millesimi generali di proprietà sono 52,422/998,57, quelli per l'area esterna 52,44/998,57 e quelli del cancello e strada interna 52,44/625,65.

Nella medesima comunicazione mail di cui al doc. 21 si evince anche che alla data del 04.02.2025 il medesimo Condominio (formato da n. 42 unità immobiliari accatastate) vanterebbe un credito imponibile, oltre spese legali e di giustizia di cui però non vengono fornite informazioni più specifiche, di € 7.836,55 per spese condominiali scadute e non pagate.

Il regolamento di condominio viene qui allegato sub doc. 22. Dalla lettura del verbale di assemblea di srl di cui al doc. 8 qui allegato, non si rilevano particolari vincoli o oneri condominiali relativamente al Lotto 1.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 36, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile a firma Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e Termini Imerese datata 20.09.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

Le ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 19.1.2025 e 9.2.2025 (v. docc. 40 e 41) presso il sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, confermano che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale (doc. 28) e all'elaborato planimetrico (doc. 25), i confini del posto auto identificato a C.F. di Genova al foglio GED 35, particella 2067, sub. 36 in Via Tarcisio Donati, risultano:

- a nord e a est con area urbana (F1) sub. 42;
- a sud in parte con sub. 42 e in parte con sub. 35;
- a ovest con distacco verso civico 9 di Via T. Donati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	raso strada
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già riferito, la superficie (netta coincidente con quella lorda) del posto auto di cui al Lotto 2 viene considerata, ai fini della presente perizia, di circa mq 8, come quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale del sub. 36 (doc. 2) descrive i passaggi e le modifiche dei vari posti auto che hanno interessato la Via Donati. Per completezza storica si segnala solo che:

- con tipo mappale n. 479.1/1994 con successivo frazionamento del 16.05.1994 veniva soppressa la particella 1759 del foglio 25 a C.T. (a sua volta derivante dalla particella 410), che comprendeva l'intera Via Tarcisio Donati, per costituire i due mappali 1827 e 1828 (quest'ultimo di proprietà del civ. 8 di Via T. Donati come da atto di compravendita Notaio Flavio Morra del 04.11.1994 con autentica di firma, registrato a Genova il 17.11.1994 al n. 2893 Serie 2V - il mappale 1828 è visibile nell'estratto di mappa di cui al doc. 27);
- con frazionamento del 13.04.1992 n. 233.1/1992 la particella 1827 del foglio 25 del C.T. veniva soppressa costituendo il mappale 2067, che ancora oggi identifica il tratto di strada su cui gravano i 4 posti auto oggetto di perizia (v. doc. 27);
- con riferimento al Catasto Fabbricati, l'elaborato planimetrico del 16.09.2004 ancora non comprendeva i 4 posti auto in discussione (v. doc. 30);
- l'elaborato planimetrico del 26.09.2005 contempla, fra altri, il posto auto sub. 23 (Lotto 4 di cui si tratterà in seguito), mentre non compaiono gli altri 3 posti auto sub. 36 (qui in esame), sub. 34 e sub. 33 (di cui si tratterà in seguito - v. doc. 31);
- solo con l'elaborato planimetrico del 21.11.2005 (e successivi del 20.12.2005, del 15.09.2006 e del 16.07.2012 - quest'ultimo allegato sub doc. 25) veniva confermato il censimento dei 4 posti auto in perizia a Catasto Fabbricati.

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	2067	36	1	C6	1	8	8 mq	26,44 €	T	

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

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 28) corrisponde allo stato dei luoghi, anche se, come già rilevato, i contorni del posto auto non sono completamente marcati sul selciato stradale con vernice, come invece avviene per la maggior parte degli altri posti auto della zona.

PRECISAZIONI

Il certificato della Camera di Commercio della **** Omissis **** è allegato in atti.

PATTI

Nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato attuale delle unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 può rilevarsi dalle fotografie allegate per quanto riguarda, in particolare, lo stato dell'asfalto, la mancanza di vernice sui paletti, l'ancoraggio al suolo degli stessi, ecc.

PARTI COMUNI

Nel verbale di assemblea di srl a rogito Not. Morello di cui al doc. 8, testualmente si legge: "Con la proporzionale comproprietà su tutti i beni condominiali pertinenti ai rispettivi caseggiato e strada; e in particolare compresa [...] per i posti auto in Genova, la strada di accesso denominata via Tarcisio Donati, iscritta al catasto terreni al foglio 35, mappale 2067, subalterno 42".

Di talché si evince che la strada Via Donati non è pubblica, bensì privata e costituisce proprietà comune anche tra i titolari dei posti auto che ivi insistono.

Non è stato invece possibile per il sottoscritto ottenere eventuali regolamenti di condominio né appurare a quanto possano ammontare eventuali costi di gestione annua oppure valori millesimali di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici per quanto riguarda i posti auto oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni, esposizione, altezza utile, strutture verticali, solai, copertura: non si verifica la fattispecie.
Pavimentazione: la foto n. 5, ad esempio, mostra l'avvenuta stesa di asfalto sovrapposta a strato preesistente e ciò può aver determinato la cancellazione delle strisce gialle a demarcazione del posteggio sub. 36.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'interrogazione rivolta dal sottoscritto sia in presenza che via PEC all'Agenzia delle Entrate di Genova (v. doc. 32) conferma la mancanza di contratti di locazione registrati, di talché le unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 verranno considerate come libere, seppure in occasione dei due sopralluoghi compiuti dallo scrivente stimatore gli stalli sono risultati occupati da auto e moto, come visibile nella documentazione fotografica allegata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1989 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andrea Porcile	30/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/12/1989	33498	22514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	11/12/1989	3596	
Dal 27/07/2005 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lorenzo Anselmi in Genova	27/07/2005	46846	10206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/12/2007	**** Omissis ****	Atto di fusione mediante incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lorenzo Anselmi in Genova	05/12/2007	51368	13341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

L'atto di trasformazione di società è allegato sub doc. 35, mentre quello di fusione per incorporazione è qui allegato al doc. 24.

Nella relazione notarile in atti il redattore segnala una variazione di denominazione del 16.01.2004, pubblico ufficiale Not. L. Anselmi, rep. 42677, con la quale **** Omissis **** veniva trasformata in **** Omissis ****, ma trattasi di atto non trascritto, cui tuttavia si riferisce anche il Not. Morello nel verbale di assemblea di srl qui allegato come doc. 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Genova il 20/05/2008
Reg. gen. 19045 - Reg. part. 3566
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni**• Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/09/2024

Reg. gen. 31249 - Reg. part. 24635

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'Assetto Urbanistico inserisce le unità immobiliari in perizia (posti auto in Via Donati) nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" (v. doc. 33, cartografia PUC e legenda).

La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'immobile de quo (v. doc. 33).

La cartografia Vincoli Geomorfologici e Idraulici inserisce i 4 posti auto in esame in area non rilevante rispetto alle suscettività e tempi di ritorno, come illustrato nella relativa legenda (v. doc. 33), mentre la Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce gli stessi immobili in "Zona B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata".

Sulla esistenza di piccolo corso d'acqua a circa m 5 dai posteggi riferiti ai Lotti 2, 3 e 4 si è già dato conto.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla Cartografia riferita alla toponomastica e alla indicazione dei progetti esistenti (v. ultima tavola del doc. 33) non si rileva alcun numero di pratica edilizia relativa ai posti auto che percorrono a raso i cigli della Via T. Donati. La costruzione della strada stessa, risalente agli anni '50 e cioè quando furono costruiti gli edifici condominiali civv. 7, 8 e 9, non possiede un numero di progetto a se stante, ma è stata ragionevolmente compresa all'interno dei progetti dei tre caseggiati condominiali.

Con riferimento al Lotto 2, trattandosi di posto auto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non necessita.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già illustrato, non sono stati reperiti regolamenti di condominio con riferimento alla manutenzione della strada privata Via Tarcisio Donati.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterni 34 e 33, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile a firma Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e Termini Imerese datata 20.09.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

Le ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 19.1.2025 e 9.2.2025 (v. docc. 40 e 41) presso il sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, confermano che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



CONFINI

Con riferimento alle planimetrie catastali (docc. 37 e 38) e all'elaborato planimetrico (docc. 25 e 26), i confini del posto auto identificato a C.F. di Genova al foglio GED 35, particella 2067, sub. 34 in Via Tarcisio Donati, risultano:

- a nord e a ovest con area urbana (F1) sub. 42 (nella planimetria catastale è indicato il sub. 32 non aggiornato);
- a sud con il posto auto sub. 33;
- a est con cordolo sormontato da ringhiera.

I confini del posto auto identificato a C.F. di Genova al foglio GED 35, particella 2067, sub. 33 in Via Tarcisio Donati, risultano:

- a nord con il posto auto sub. 34;
- a ovest con la Via Tarcisio Donati (area urbana F1) sub. 42;
- a sud con il mappale 1828 di proprietà del condominio civ. 8 di Via Donati;
- a est con cordolo sormontato da ringhiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	raso strada
Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	raso strada
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già riferito, la superficie (netta coincidente con quella lorda) dei due posti auto di cui al Lotto 3 viene considerata, ai fini della presente perizia, di complessivi mq 16, come la somma di quelle indicate a catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I certificati storici catastali del sub. 34 (doc. 3) e del sub. 33 (doc. 4) descrivono i passaggi e le modifiche dei vari posti auto che hanno interessato la Via Donati. Per completezza storica si segnala solo che:

- con tipo mappale n. 479.1/1994 con successivo frazionamento del 16.05.1994 veniva soppressa la particella 1759 del foglio 25 a C.T. (a sua volta derivante dalla particella 410), che comprendeva l'intera Via Tarcisio

Donati, per costituire i due mappali 1827 e 1828 (quest'ultimo di proprietà del civ. 8 di Via T. Donati come da atto di compravendita Notaio Flavio Morra del 04.11.1994 con autentica di firma, registrato a Genova il 17.11.1994 al n. 2893 Serie 2V - il mappale 1828 è visibile nell'estratto di mappa di cui al doc. 27);

- con frazionamento del 13.04.1992 n. 233.1/1992 la particella 1827 del foglio 25 del C.T. veniva soppressa costituendo il mappale 2067, che ancora oggi identifica il tratto di strada su cui gravano i 4 posti auto oggetto di perizia (v. doc. 27);

- con riferimento al Catasto Fabbricati, l'elaborato planimetrico del 16.09.2004 ancora non comprendeva i 4 posti auto in discussione (v. doc. 30);

- l'elaborato planimetrico del 26.09.2005 contempla, fra altri, il posto auto sub. 23 (Lotto 4 di cui si tratterà in seguito), mentre non compaiono gli altri 3 posti auto sub. 36 (già esaminato), il sub. 34 e il sub. 33 (qui in esame - v. doc. 31);

- solo con l'elaborato planimetrico del 21.11.2005 (e successivi del 20.12.2005, del 15.09.2006 e del 16.07.2012 - quest'ultimo allegato sub doc. 25) veniva confermato il censimento dei 4 posti auto in perizia a Catasto Fabbricati.

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	2067	34	1	C6	1	8	8 mq	26,44 €	T	
GED	35	2067	33	1	C6	1	8	8 mq	26,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica delle due planimetrie catastali (docc. 37 e 38) non corrisponde allo stato dei luoghi e, come già rilevato, i contorni dei due posti auto non sono completamente marcati sul selciato stradale con vernice, come invece avviene per la maggior parte degli altri stalli della zona. Ma l'aspetto più rilevante riguarda le loro effettive dimensioni, che su planimetria appaiono maggiorate. Di talché occorrerà procedere ad aggiornamento grafo-planimetrico per adeguare le risultanze catastali allo stato effettivo dei luoghi, attestato dalle seppur scarse delimitazioni tracciate in giallo sul selciato. Per tale adempimento si stimerà quindi in decurtazione dal valore di stima un importo forfettario di € 1.200,00.

PRECISAZIONI

Il certificato della Camera di Commercio della **** Omissis **** è allegato in atti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato attuale delle unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 può rilevarsi dalle fotografie allegate per quanto riguarda, in particolare, lo stato dell'asfalto, la mancanza di vernice sui paletti, l'ancoraggio al suolo degli stessi, ecc.

PARTI COMUNI

Nel verbale di assemblea di srl a rogito Not. Morello di cui al doc. 8, testualmente si legge: "Con la proporzionale comproprietà su tutti i beni condominiali pertinenti ai rispettivi caseggiato e strada; e in particolare compresa [...] per i posti auto in Genova, la strada di accesso denominata via Tarcisio Donati, iscritta al catasto terreni al foglio 35, mappale 2067, subalterno 42".

Di talché si evince che la strada Via Donati non è pubblica, bensì privata e costituisce proprietà comune anche tra i titolari dei posti auto che ivi insistono.

Non è stato invece possibile per il sottoscritto ottenere eventuali regolamenti di condominio né appurare a quanto possano ammontare eventuali costi di gestione annua oppure valori millesimali di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici per quanto riguarda i posti auto oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni, esposizione, altezza utile, strutture verticali, solai, copertura: non si verifica la fattispecie.
Pavimentazione: l'asfalto presenta irregolarità per usura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'interrogazione rivolta dal sottoscritto sia in presenza che via PEC all'Agenzia delle Entrate di Genova (v. doc. 32) conferma la mancanza di contratti di locazione registrati, di talché le unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 verranno considerate come libere, seppure in occasione dei due sopralluoghi compiuti dallo scrivente stimatore gli stalli sono risultati occupati da auto e moto, come visibile nella documentazione fotografica allegata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1989 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andrea Porcile	30/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/12/1989	33498	22514
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	11/12/1989	3596			
Dal 27/07/2005 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lorenzo Anselmi in Genova	27/07/2005	46846	10206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/12/2007	**** Omissis ****	Atto di fusione mediante incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lorenzo Anselmi in Genova	05/12/2007	51368	13341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

L'atto di trasformazione di società è allegato sub doc. 35, mentre quello di fusione per incorporazione è qui allegato al doc. 24.

Nella relazione notarile in atti il redattore segnala una variazione di denominazione del 16.01.2004, pubblico ufficiale Not. L. Anselmi, rep. 42677, con la quale **** Omissis **** veniva trasformata in **** Omissis ****, ma trattasi di atto non trascritto, cui tuttavia si riferisce anche il Not. Morello nel verbale di assemblea di srl qui allegato come doc. 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Genova il 20/05/2008
Reg. gen. 19045 - Reg. part. 3566
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 19/09/2024
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 24635
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'Assetto Urbanistico inserisce le unità immobiliari in perizia (posti auto in Via Donati) nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" (v. doc. 33, cartografia PUC e legenda).

La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'immobile de

quo (v. doc. 33).

La cartografia Vincoli Geomorfológicos e Idraulici inserisce i 4 posti auto in esame in area non rilevante rispetto alle suscettività e tempi di ritorno, come illustrato nella relativa legenda (v. doc. 33), mentre la Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce gli stessi immobili in "Zona B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata".

Sulla esistenza di piccolo corso d'acqua a circa m 5 dai posteggi riferiti ai Lotti 2, 3 e 4 si è già dato conto.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla Cartografia riferita alla toponomastica e alla indicazione dei progetti esistenti (v. ultima tavola del doc. 33) non si rileva alcun numero di pratica edilizia relativa ai posti auto che percorrono a raso i cigli della Via T. Donati. La costruzione della strada stessa, risalente agli anni '50 e cioè quando furono costruiti gli edifici condominiali civv. 7, 8 e 9, non possiede un numero di progetto a se stante, ma è stata ragionevolmente compresa all'interno dei progetti dei tre caseggiati condominiali.

Con riferimento al Lotto 3, trattandosi di posti auto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non necessita.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già illustrato, non sono stati reperiti regolamenti di condominio con riferimento alla manutenzione della strada privata Via Tarcisio Donati.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 23, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile a firma Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e Termini Imerese datata 20.09.2024 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.

Le ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 19.1.2025 e 9.2.2025 (v. docc. 40 e 41) presso il sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, confermano che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale (doc. 11) e all'elaborato planimetrico (doc. 25), i confini del posto auto identificato a C.F. di Genova al foglio GED 35, particella 2067, sub. 23 in Via Tarcisio Donati, risultano:

- a nord con posto auto sub. 24;
- a est con area urbana (F1) sub. 42 (Via Donati);
- a sud con posto auto sub. 22;
- a ovest con ringhiera verso Via Daneo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	raso strada



Totale superficie convenzionale:	10,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già riferito, la superficie (netta coincidente con quella lorda) del posto auto di cui al Lotto 4 viene considerata, ai fini della presente perizia, di mq 10, come quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale del sub. 23 (doc.5) descrive i passaggi e le modifiche dei vari posti auto che hanno interessato la Via Donati. Per completezza storica si segnala solo che:

- con tipo mappale n. 479.1/1994 con successivo frazionamento del 16.05.1994 veniva soppressa la particella 1759 del foglio 25 a C.T. (a sua volta derivante dalla particella 410), che comprendeva l'intera Via Tarcisio Donati, per costituire i due mappali 1827 e 1828 (quest'ultimo di proprietà del civ. 8 di Via T. Donati come da atto di compravendita Notaio Flavio Morra del 04.11.1994 con autentica di firma, registrato a Genova il 17.11.1994 al n. 2893 Serie 2V - il mappale 1828 è visibile nell'estratto di mappa di cui al doc. 27);
- con frazionamento del 13.04.1992 n. 233.1/1992 la particella 1827 del foglio 25 del C.T. veniva soppressa costituendo il mappale 2067, che ancora oggi identifica il tratto di strada su cui gravano i 4 posti auto oggetto di perizia (v. doc. 27);
- con riferimento al Catasto Fabbricati, l'elaborato planimetrico del 16.09.2004 ancora non comprendeva i 4 posti auto in discussione (v. doc. 30);
- l'elaborato planimetrico del 26.09.2005 contempla, fra altri, il posto auto sub. 23 (Lotto 4 qui in esame), mentre non compaiono gli altri 3 posti auto sub. 36, sub. 34 e sub. 33 di cui si è già dato conto;
- solo con l'elaborato planimetrico del 21.11.2005 (e successivi del 20.12.2005, del 15.09.2006 e del 16.07.2012 - quest'ultimo allegato sub doc. 25) veniva confermato il censimento dei 4 posti auto in perizia a Catasto Fabbricati.

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	2067	36	1	C6	1	8	8 mq	26,44 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 28) corrisponde allo stato dei luoghi e i contorni del posto auto risultano marcati sul selciato stradale con vernice gialla.

PRECISAZIONI

Il certificato della Camera di Commercio della **** Omissis **** è allegato in atti.

PATTI

Nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato attuale delle unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 può rilevarsi dalle fotografie allegate per quanto riguarda, in particolare, lo stato dell'asfalto, la mancanza di vernice sui paletti, l'ancoraggio al suolo degli stessi, ecc.

PARTI COMUNI

Nel verbale di assemblea di srl a rogito Not. Morello di cui al doc. 8, testualmente si legge: "Con la proporzionale comproprietà su tutti i beni condominiali pertinenti ai rispettivi caseggiato e strada; e in particolare compresa [...] per i posti auto in Genova, la strada di accesso denominata via Tarcisio Donati, iscritta al catasto terreni al foglio 35, mappale 2067, subalterno 42".

Di talché si evince che la strada Via Donati non è pubblica, bensì privata e costituisce proprietà comune anche tra i titolari dei posti auto che ivi insistono.

Non è stato invece possibile per il sottoscritto ottenere eventuali regolamenti di condominio né appurare a quanto possano ammontare eventuali costi di gestione annua oppure valori millesimali di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici per quanto riguarda i posti auto oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni, esposizione, altezza utile, strutture verticali, solai, copertura: non si verifica la fattispecie.
 Pavimentazione: le condizioni dell'asfalto di Via Donati (generalmente buone) possono desumersi dalle foto
 allegate. Quelle dello stallo in questione sono buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'interrogazione rivolta dal sottoscritto sia in presenza che via PEC all'Agenzia delle Entrate di Genova (v. doc. 32) conferma la mancanza di contratti di locazione registrati, di talché le unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 verranno considerate come libere, seppure in occasione dei due sopralluoghi compiuti dallo scrivente stimatore gli stalli sono risultati occupati da auto e moto, come visibile nella documentazione fotografica allegata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1989 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andrea Porcile	30/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/12/1989	33498	22514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova	11/12/1989	3596		
Dal 27/07/2005 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lorenzo Anselmi in Genova	27/07/2005	46846	10206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/12/2007	**** Omissis ****	Atto di fusione mediante incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lorenzo Anselmi in Genova	05/12/2007	51368	13341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

L'atto di trasformazione di società è allegato sub doc. 35, mentre quello di fusione per incorporazione è qui allegato al doc. 24.

Nella relazione notarile in atti il redattore segnala una variazione di denominazione del 16.01.2004, pubblico ufficiale Not. L. Anselmi, rep. 42677, con la quale **** Omissis **** veniva trasformata in **** Omissis ****, ma trattasi di atto non trascritto, cui tuttavia si riferisce anche il Not. Morello nel verbale di assemblea di srl qui allegato come doc. 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Genova il 20/05/2008
Reg. gen. 19045 - Reg. part. 3566
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni**• Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/09/2024

Reg. gen. 31249 - Reg. part. 24635

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'Assetto Urbanistico inserisce le unità immobiliari in perizia (posti auto in Via Donati) nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" (v. doc. 33, cartografia PUC e legenda).

La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'immobile de quo (v. doc. 33).

La cartografia Vincoli Geomorfologici e Idraulici inserisce i 4 posti auto in esame in area non rilevante rispetto alle suscettività e tempi di ritorno, come illustrato nella relativa legenda (v. doc. 33), mentre la Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce gli stessi immobili in "Zona B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata".

Sulla esistenza di piccolo corso d'acqua a circa m 5 dai posteggi riferiti ai Lotti 2, 3 e 4 si è già dato conto.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla Cartografia riferita alla toponomastica e alla indicazione dei progetti esistenti (v. ultima tavola del doc. 33) non si rileva alcun numero di pratica edilizia relativa ai posti auto che percorrono a raso i cigli della Via T. Donati. La costruzione della strada stessa, risalente agli anni '50 e cioè quando furono costruiti gli edifici condominiali civv. 7, 8 e 9, non possiede un numero di progetto a se stante, ma è stata ragionevolmente compresa all'interno dei progetti dei tre caseggiati condominiali.

Con riferimento al Lotto 4, trattandosi di posto auto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non necessita.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già illustrato, non sono stati reperiti regolamenti di condominio con riferimento alla manutenzione della strada privata Via Tarcisio Donati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La suddivisione degli immobili pignorati in numero 4 lotti deriva proprio dalle loro autonome caratteristiche sotto l'aspetto edilizio/catastale oltre che per la loro indipendente possibilità di utilizzo, salvo quanto si è rilevato in perizia di stima per quanto riguarda i due posti auto subalterni 34 e 33, concentrati in unico lotto 3 proprio per le loro peculiarità dimensionali difformi.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Località Sereghé civ. 10, piano T
Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghé civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DELL'OPIFICIO - censito a C.F. del Comune di Isola del Cantone al Foglio 30, particella 89, sub. 82 (v. doc. 1) L'immobile di cui trattasi (ubicato al piano terreno presso area industriale in Località Sereghé civ. 10 del Comune di Isola del Cantone GE - v. foto 1, 2, 3 e 4) conserva ancora la sua originaria destinazione a "opificio" (categoria catastale D/1), anche se attualmente viene in realtà utilizzato come magazzino per ricovero ponteggi. Tale immobile è inserito in contesto condominiale composto da più corpi di fabbrica con simile destinazione d'uso (piccoli stabilimenti industriali, magazzini, uffici, ecc.) che si sviluppano su uno o due piani oltre quello terreno (v. foto 5 - palazzina con uffici - e 6 -



capannone), ognuno con proprio accesso, anche se la maggior parte di questi conserva il medesimo numero civico 10. L'epoca di costruzione degli stessi risale agli anni '60-'90 del 1900, anche se il primo stabilimento veniva completato nel 1984. Tutte le unità immobiliari del complesso industriale hanno accesso da strada privata condominiale (v. foto 7, 8, 9) collegata con la Strada Provinciale SP8 in direzione Vobbietta (v. doc. 6), che a sua volta nasce dal bivio con la SP 46 (v. foto 10, 11). Tale strada privata è anche fornita di bilancia per pesatura camion (v. foto 8 e 12), posta immediatamente dietro al cancello di accesso ad ante con apertura telecomandata (v. foto 7). Tali percorsi tutti (a doppio senso di marcia veicolare) si presentano perfettamente asfaltati e la distanza tra l'immobile in perizia e il centro di Isola del Cantone è di circa 1 Km, mentre per raggiungere il casello autostradale della autostrada A7 Genova-Milano, occorre percorrere un tratto di circa 2 Km. Il bene in perizia di cui al presente Lotto 1 (posto al piano terreno) viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Comune di Isola del Cantone, al foglio 30, particella 89, subalterno 82, categoria D/1 (v. certificato catastale sub doc. 1). Il territorio comunale di Isola del Cantone (della Città Metropolitana di Genova e con meno di 1.500 abitanti) è situato nell'Appennino Ligure dell'Alta Valle Scrivia, alla confluenza tra il Torrente Vobbia e il Torrente Scrivia. Il paese è ben servito da mezzi pubblici gestiti da AMT, che quotidianamente garantiscono il collegamento con Busalla. Anche la ferrovia della linea Torino-Genova consente di raggiungere, tramite treni locali, Arquata Scrivia e Genova Brignole. Il centro del paese, attraversato da Via Roma, è fornito di pochi negozi e un paio di bar, ma sono attivi l'ufficio postale, la farmacia, la banca. Distanza Sereghè-Genova Km 36; distanza Sereghè-Alessandria Km 53. Come rilevabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile in perizia, che si sviluppa integralmente al solo piano terreno, è costituito da un grande spazio principale per il processo produttivo e da un paio di altri ambienti suddivisi tra loro tramite paratia: il primo di questi è utilizzabile a ufficio e il secondo è un servizio igienico, nel quale installati tre sanitari (lavabo, bidet e w.c.). Più nel dettaglio, lo spazio principale, di forma rettangolare, viene scandito al suo interno da pilastri (v. foto 13, 14, 15) che, partendo dalla porta di accesso, presentano nell'ordine le seguenti luci in direzione longitudinale di: m 7,00 - m 4,11 - m 6,59 - m 6,40 circa; mentre in direzione trasversale da sinistra verso destra di: m 4,40 - m 4,58 - m 4,58 - m 1,74. Le dimensioni dei pilastri, perlopiù di forma quadrata, sono di circa cm 43 x 43 e altri di maggiore sezione (v. planimetria catastale di cui al doc. 7 nonché foto, ordinate in senso orario progressivo a partire dalla zona di accesso, n. 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). Lo spazio principale presenta, sul lato opposto al suo ingresso e verso sud/est, una superficie marginale occupata da un vano chiuso adibito a piccolo magazzino/deposito di dimensioni pari a m 6,80 x 2,90 con altezza dal piano terra a soffitto di cm 243 con soprastante soppalco (v. foto 21). Allo stato attuale sul soppalco aperto sono presenti vari oggetti e/o materiali (v. foto 23) e l'accesso viene al momento garantito da scala in ferro visibile nella foto 21, 24); anche l'interno del vano chiuso è ingombrato da mercanzia varia (v. foto 25, 26). Sul lato sinistro dell'ingresso principale (v. foto 27), come già rilevato, è presente un altro ambiente suddiviso in due porzioni di superficie da tramezzo che sono riservati il primo a uso ufficio (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35) e il secondo a servizio igienico (v. foto 36, 37, 38, 39). All'esterno è presente, come area di pertinenza (v. in proposito doc. 7 ove viene descritta graficamente tale area e doc. 8 relativo a verbale di assemblea di srl del 19.03.2019, Notaio A. Morello, Rep. n. 144312/35252), uno spazio di mq 67 circa che separa il capannone dalla strada (v. planimetria catastale doc. 7 e foto n. 3, 5, 40 e 41) e tale spazio non è asfaltato, ma solo ultimato con battuto di cemento e ghiaia sparsa. E' da segnalare che la scala esterna in ferro, colorata in rosso mattone e visibile nelle foto 3, 4 e 40, attraversa, scavalcandola in altezza, parte di questa area di pertinenza e serve come accesso all'immobile soprastante quello in esame, quindi tale manufatto non è compreso nella consistenza dell'immobile pignorato. L'area esterna è larga circa m 4, mentre la strada comune a doppio senso di marcia veicolare è larga m 6 circa. La struttura dell'immobile è a travi e pilastri in c.a. con tamponamenti laterali in elementi costruttivi prefabbricati tipo gasbeton. Allo stato attuale gli ambienti sono occupati in maniera caotica da varie masserizie in disuso, da attrezzi e materiali da lavoro sparsi, materiale di risulta e si riscontrano anche un pianoforte e un elettrodomestico. Tuttavia, per la maggior parte tale spazio è occupato da ponteggi tubolari in ferro ben addossati e ordinati alle pareti. Con riferimento alla rappresentazione grafica planimetrica di cui al doc. 7, essa per il bene in perizia può considerarsi sufficientemente congrua rispetto allo stato reale dei luoghi; l'altezza da pavimento a

soffitto dello spazio principale misura cm 493, quella dell'ambiente uso ufficio cm 292 e quella del servizio igienico ove è presente uno scalino, l'altezza è di poco inferiore. I sanitari (senza doccia) e gli impianti del servizio igienico risultano in parte demoliti e/o in disuso. La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è esclusivamente industriale produttiva. E' infine da rilevare che l'immobile appare poco luminoso in alcune zone dello spazio principale per la mancanza di aperture verso l'esterno sui versanti nord, est e ovest (gli unici varchi con luce sono sul fronte sud-ovest - v. doc. 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 89, Sub. 82, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 155.620,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al I semestre 2024 (v. doc. 23). I dati relativi alla destinazione commerciale (unici disponibili oltre a quella abitativa) mostrano un valore di mercato minimo di €/mq 310,00 e uno massimo di €/mq 500,00. Nel nostro caso, essendo l'immobile di categoria D/1 (opificio), ma necessitando di interventi di manutenzione (al di là del fatto che attualmente, anche in ragione delle sue condizioni interne, sia utilizzato come magazzino), si ritiene congruo applicare proprio il valore minimo di €/mq 310,00 per le caratteristiche tutte esposte, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (occupato), dell'attuale stato di conservazione e quindi delle attuali quotazioni di mercato. Dalla stima finale il sottoscritto perito stimatore scorporerà le spese condominiali insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Isola del Cantone (GE) - Località Sereghè civ. 10, piano T	502,00 mq	310,00 €/mq	€ 155.620,00	100,00%	€ 155.620,00
Valore di stima:					€ 155.620,00

Valore di stima: € 155.620,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	7836,55	€
Stato di possesso	31124,00	€

Valore finale di stima: € 116.659,45

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 36, piano T
Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a

Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Sub. 36 (v. doc. 2). Il posto auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati nei pressi del civ. 8, è ubicato nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 36, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 2). L'unità immobiliare in esame e di cui al Lotto 2, è uno dei numerosi posti auto privati che si riscontrano lungo tale Via Donati e che, in buona parte, non sono contrassegnati con numero e/o altri identificativi entro lo stallo disegnato sull'asfalto. Pur tuttavia, nell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, con il quale tale immobile perveniva a **** Omissis ****, al posto auto in esame (v. foto n. 1 e 2) viene attribuito il n. 29. Anzi, le foto 1 e 2 visualizzano l'area che costituisce il Lotto 2 (ove, al momento del sopralluogo era parcheggiata un'autovettura di colore bianco) neppure delimitata con vernice su asfalto, come invece avviene per buona parte dei posti auto circostanti in colore giallo, se non con brevi tratti discontinui. In particolare: le foto 3 e 4 raffigurano più che altro il limite del vicino posto auto sub. 35 (che non è oggetto di perizia), in parte confinante con il sub. 36 che qui interessa (confrontare con l'ingrandimento e stralcio di mappa del doc. 26), mentre le foto 5 e 6 mostrano i brevi segni gialli di demarcazione sul lato opposto. L'esatta ubicazione del sub. 36 può essere rilevata dall'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 nonché dall'ingrandimento dello stesso (v. doc. 26) e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale (doc. 28) è utile anche per individuare i confini dell'unità immobiliare. La consistenza catastale di tale posto auto è di mq 8 arrotondati in eccesso (v. doc. 2), ricavabili graficamente dalla planimetria catastale (doc. 28), che rappresenta una larghezza del posto auto sub. 36 di cm 170 circa e una lunghezza di cm 450 circa (la superficie precisa è quindi pari a mq 7,65). Nella realtà, la distanza tra i due segni gialli opposti fra loro in senso longitudinale e visibili nelle foto 3-4 e 5-6 è di circa m 5,00 (da palo a palo invece la distanza raggiunge m 6, ma tale dimensione non è da considerarsi congrua con la consistenza rappresentata in planimetria catastale). Invece, non è possibile rilevare in loco la reale larghezza del posto auto proprio per mancanza di segni a terra di delimitazione ed essa quindi non può che riferirsi a quella catastale. Per raggiungere il posto auto occorre percorrere la Via Tarcisio Donati (tratto di strada in pendenza, asfaltata e a doppio senso di marcia veicolare, in parte delimitata da marciapiede su un lato - v. foto 7, 8, 9, 10) la quale, verso valle, si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. Tale posto auto sub. 36 è ubicato dietro a una delle curve della Via Donati (v. foto 10 e 11). La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti. Per completezza di indagine, si rileva l'esistenza di piccolo corso d'acqua (in gran parte tombinato e sotterraneo, rappresentato con tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 27) che percorre la zona nord dell'area (v. foto 13, 14, 15, 16, 17) e tuttavia risulta distante mediamente più di m 5 dai posti auto di cui ai Lotti 2, 3 e 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al I semestre 2024 (v. doc. 34). I dati relativi a posti auto scoperti nella zona in esame mostrano un valore di mercato

minimo pari a €/mq 1.100,00 e uno massimo di €/mq 1.600,00. Nel nostro caso, essendo l'unità immobiliare sub. 36 di categoria C/6, ma essendo tale immobile ubicato dietro una curva e su ciglio strada, si ritiene congruo applicare un valore inferiore al minimo e cioè €/mq 900,00 per le caratteristiche tutte sopra esposte, dello stato locativo (libero), dell'attuale stato di conservazione e quindi delle attuali quotazioni di mercato.

Da tale importo occorrerà anche scorporare le spese che occorreranno per marcare nuovamente le strisce dei limiti del posto auto, con l'aiuto di tecnico geometra e/o topografo nonché di operatore. Tale intervento si valuta in € 700,00 forfettari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 36, piano T	8,00 mq	900,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00

Valore di stima: € 7.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	700,00	€

Valore finale di stima: € 6.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterni 34 e 33, piano T
Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL LOTTO 3 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Subalterni 34 e 33 (v. doc. 3 e 4). I due posti auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati nei pressi del civ. 8, sono ubicati nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e vengono identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali come segue: -

Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 34, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 3); - Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 33, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 4). Si rende necessario concentrare in unico Lotto 3 le due unità immobiliari in esame, in quanto le loro reali dimensioni in lunghezza (quelle cioè rilevabili in loco), trattandosi di posti auto contigui, non sono sufficienti a consentire il parcheggio di due autoveicoli di medie dimensioni. Infatti, come visibile dalla foto 18 e dai documenti allegati 25 e 26 le 2 unità immobiliari sono ubicate una di seguito all'altra con un lato comune (almeno per la maggior parte della sua larghezza). Occorre rilevare che rispetto all'elaborato planimetrico di cui al doc. 25, che raffigura i due posti auto perfettamente allineati e senza ostacoli o limiti apparenti, nella realtà è presente verso monte un cancello di accesso a un giardino privato (v. foto 19, 20, 21) e verso valle il cordolo con ringhiera soprastante non segue la curva della strada in maniera continua, ma subisce una interruzione formando uno spigolo a 90 gradi con una prosecuzione dello stesso cordolo (v. foto 22, 23, 24). A parere dello scrivente quindi la lunghezza complessiva dei due posti auto deve essere contenuta entro questi limiti. E' da rilevare inoltre che, contrariamente a quanto rappresentato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, l'elaborato planimetrico di cui ai docc. 25 e 26 non contempla l'esistenza del mappale 1765 che a C.T. risulta non soppresso, ma tuttora esistente come seminativo irriguo arborato (v. doc. 36), anche se ancora intestato a **** Omissis ****. Tale mappale 1765, ben distinto a catasto terreni, nella realtà è come se costituisse porzione della strada di Via Donati e fuso con la stessa. Contrariamente, avrebbe segnato un limite a valle del posto auto sub. 34. I due posti auto in esame (a cui all'interno dell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, al sub. 34 viene attribuito il n. 31 e al sub. 33 il n. 32) presentano una lunghezza reale complessiva totale di circa m 7,00, quindi insufficiente per parcheggiare 2 autovetture di medie dimensioni (di fatto queste aree sono risultate occupate durante i due sopralluoghi da motoveicoli e non da autovetture). In particolare: - le foto 22 e 23 visualizzano l'area che costituisce il posto auto sub. 34 (ove, al momento di un primo sopralluogo era parcheggiato uno scooter bianco con bauletto altrettanto bianco), neppure delimitata con vernice su asfalto, come invece avviene per buona parte dei posti auto circostanti in colore giallo, se non con brevi tratti discontinui (v. foto 23, 24 verso valle e foto 25 verso monte); - la foto 26 visualizza in gran parte l'area del posto auto sub. 33 (ove sono parcheggiati due scooter, uno di colore rosso e l'altro grigio), i cui brevi segni gialli di demarcazione sono visibili in primo piano nelle foto 25 e 27 verso valle e nelle foto 28, 29, vicino al paletto, verso monte. L'esatta ubicazione dei due posti auto sub. 34 e sub. 33 può essere rilevata nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 nonché dall'ingrandimento dello stesso (v. doc. 26) e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale del sub. 34 (doc. 37) e quella del sub. 33 sono utili anche per individuare i confini delle unità immobiliari de quibus. La consistenza catastale di tali posti auto è di mq 8 per entrambi (v. docc. 3 e 4), anche se tale valore è arrotondato per eccesso, ricavabile graficamente dalle rispettive planimetrie catastali (doc. 37 e 38), che rappresentano entrambe una larghezza dei posti auto subalterni 34 e 33 di cm 170 circa e una lunghezza di cm 450/cad. circa (la superficie precisa è quindi pari a mq 7,65). Nella realtà, per quanto riguarda il sub. 34, la distanza tra i due segni gialli opposti fra loro in senso longitudinale e visibili nelle foto 24 e 25 è di circa m 2,60 e cioè meno di quanto indicato in planimetria catastale; invece, per lo stesso immobile, dalla linea gialla visibile nella foto 25 allo spigolo del muretto con sovrapposta ringhiera di cui alla foto 21, la distanza arriva a cm 310 circa. Per il subalterno 33 invece, dalla linea gialla delle foto 25 e 27 al tratto di linea di demarcazione sul lato opposto visibile nella foto 28 (su cui è posteggiata una moto) la distanza è di m 3.50 circa, mentre da palo a palo (di cui alle foto 27 e 28) la distanza raggiunge i m 4,00 circa. Per entrambi i posti auto (sub. 34 e sub. 33) non è possibile rilevare in loco la reale larghezza degli stalli proprio per mancanza di segni a terra di delimitazione. Per raggiungere i posti auto di cui al presente lotto occorre percorrere la Via Tarcisio Donati (tratto di strada in pendenza, asfaltata e a doppio senso di marcia veicolare, in parte delimitata da marciapiede su un lato - v. foto 7, 8, 9, 10) la quale, verso valle, si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. Tale posto auto sub. 36 è ubicato dietro a una delle curve della Via Donati (v. foto 10 e 11). La zona è fortemente urbanizzata a

prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti. Per completezza di indagine, si rileva l'esistenza di piccolo corso d'acqua (in gran parte tombinato e sotterraneo, rappresentato con tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 27) che percorre la zona nord dell'area (v. foto 13, 14, 15, 16, 17) e tuttavia risulta distante mediamente più di m 5 dai posti auto di cui ai Lotti 2, 3 e 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.200,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al I semestre 2024 (v. doc. 34). I dati relativi a posti auto scoperti nella zona in esame mostrano un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.100,00 e uno massimo di €/mq 1.600,00. Nel nostro caso, le due unità immobiliari sub. 34 e sub. 33 sono di categoria C/6, anch'esse ubicate in curva e su ciglio strada; ma soprattutto - oltre a sussistere problematiche di individuazione dell'esatta consistenza e delimitazione degli stessi - uno dei due posti auto (sub. 34) come già detto risulta nella realtà di dimensioni particolarmente ridotte rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (ragione questa che appunto ha determinato la scelta dello scrivente di concentrare i due immobili in unico lotto e che necessiterà di un adeguamento grafo-planimetrico). Alla luce di tutto ciò si ritiene congruo applicare un valore sensibilmente inferiore al minimo e cioè €/mq 700,00 per le caratteristiche tutte sopra esposte.

Da tale importo occorrerà anche scorporare le spese che occorreranno per delimitare con intervento di topografo l'esatta area dei 2 posti auto con demarcazione di nuove strisce dei limiti (si valuta un importo forfettario di € 1.200,00) nonché gli oneri di aggiornamento planimetrico stimati forfettariamente in altri € 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterni 34 e 33, piano T	16,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
Valore di stima:					€ 11.200,00

Valore di stima: € 11.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	1200,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale dei due stalli	1200,00	€

Valore finale di stima: € 8.800,00

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 23, piano T

Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL LOTTO 4 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Sub. 23 (v. doc. 5). Il posto auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati, posto nel primo tratto di strada a salire (v. foto 6, 7, 30), è ubicato nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 23, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 5). L'unità immobiliare in esame e di cui al Lotto 4, è uno dei numerosi posti auto privati che si riscontrano lungo tale Via Donati ed è contrassegnato con il numero 23 con scritta gialla disegnata sull'asfalto (v. foto 31 e 32 - nell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, al posto auto in esame viene attribuito il n. 20. Le foto 33, 34 e 35 visualizzano l'area che costituisce il Lotto 4 riferito al sub. 23 (ove, al momento del sopralluogo era parcheggiata un'autovettura di colore bianco) che risulta ben delimitata con vernice gialla su asfalto identificandone l'esatta ubicazione rilevabile anche nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale (doc. 11) è utile anche per individuare i confini dell'unità immobiliare. La consistenza catastale di tale posto auto è di mq 10 come risulta dal doc. 5 e tale dato viene considerato congruo ai fini della presente perizia di stima. Per raggiungere il posto auto occorre percorrere il primo tratto della Via Tarcisio Donati, a doppio senso di marcia veicolare, che risulta rettilineo, in pendenza, ben asfaltato e delimitato da un lato da marciapiede e dall'altro da ringhiera (v. foto 36). La strada privata di Via Donati si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al I semestre 2024 (v. doc. 34). I dati relativi a posti auto scoperti nella zona in esame mostrano un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.100,00 e uno massimo di €/mq 1.600,00. Nel nostro caso, per l'unità immobiliare sub. 23 di categoria C/6, collocata in pendenza e a ciglio strada, si ritiene congruo applicare un valore inferiore al minimo e cioè €/mq 1.000,00 per le caratteristiche tutte sopra esposte, dello stato locativo (libero), dell'attuale stato di conservazione e soprattutto delle attuali quotazioni di mercato (ancora oggi è presente un cartello all'inizio di Via Donati che pubblicizza la vendita di posti auto in € 10.000,00 cad. - v. foto 37).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 23, piano T	10,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

Valore di stima: € 10.000,00

Valore finale di stima: € 10.000,00

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 09/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellotta Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico catastale opificio (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato storico catastale posto auto sub. 36 (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato storico catastale posto auto sub. 34 (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato storico catastale posto auto sub. 33 (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato storico catastale posto auto sub. 23 (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Vista aerea dell'opificio in Località Sereghé del Comune di Isola del Cantone
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale dell'opificio a Isola del Cantone (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di assemblea di Srl (Aggiornamento al 19/03/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto compravendita Notaio A. Noli Rep. n. 51300 (Aggiornamento al 16/12/2002)

- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura Camera di Commercio di ##Ergon Srl## (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria catastale posto auto subalterno 23
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto di locazione a uso commerciale del 18.05.2019 nonché interrogazione all'agenzia delle Entrate circa la registrazione del medesimo (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato planimetrico del 26.07.2010
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato planimetrico del 04.08.2005
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborato planimetrico del 21.06.2004
- ✓ N° 16 Altri allegati - Mail Amministrazione condominio del 04.02.2025
- ✓ N° 17 Altri allegati - Estratti di concessioni edilizie progetti n. 21/83, 1/84, 17/84
- ✓ N° 18 Altri allegati - Verifica di idoneità statica del 04.08.2002 e provvedimento di conferma agibilità del 13.12.2002
- ✓ N° 19 Altri allegati - Stralcio DIA 09.04.2002 Prot. n. 1675 e DIA 24.11.2005 Prot. n. 5655
- ✓ N° 20 Altri allegati - Stralcio DIA 8/2015 data 17.03.2015
- ✓ N° 21 Altri allegati - Mail Amministrazione Condominio/CTU (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Regolamento di condominio fabbricato industriale in Sereghè civ. 10
- ✓ N° 23 Altri allegati - Dati OMI edificio Isola del Cantone I semestre 2024
- ✓ N° 24 Altri allegati - Atto di fusione per incorporazione società Notaio L. Anselmi Rep. n. 51368 (Aggiornamento al 05/12/2007)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Elaborato planimetrico del 16.07.2012 (ultimo depositato presso il C.F.)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Ingrandimento e stralcio del doc. 25 che precede
- ✓ N° 27 Altri allegati - Estratti di mappa particella 2067 (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Planimetria catastale posto auto sub. 36 (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Via aerea Via Donati
- ✓ N° 30 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 16/09/2004)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 26/09/2005)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Interrogazione Agenzia Entrate in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione posti auto in Via Donati (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 33 Altri allegati - PUC, PTCP e Vincoli idrogeologici
- ✓ N° 34 Altri allegati - Valori OMI posti auto in Via Donati I semestre 2024
- ✓ N° 35 Altri allegati - Atto di trasformazione di società Notaio L. Anselmi Rep. n. 46846 (Aggiornamento al 27/07/2005)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Certificato catastale del mappale 1765 a C.T. (Aggiornamento al 02/02/2025)



- ✓ N° 37 Altri allegati - Planimetria catastale posto auto sub. 34 (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Planimetria catastale posto auto sub. 33 (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Elenco sintetico formalità opificio (Aggiornamento al 09/02/2025)
- ✓ N° 40 Altri allegati - Ispezione ipotecaria posti auto Via Donati (Aggiornamento al 09/02/2025)
- ✓ N° 41 Altri allegati - Ispezione ipotecaria beni pignorati (Aggiornamento al 09/02/2025)
- ✓ N° 42 Foto - Opificio in Isola del Cantone
- ✓ N° 43 Foto - Posti auto Via Donati
- ✓ N° 44 Altri allegati - Perizia copia privacy (Aggiornamento al 09/02/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Località Sereghé civ. 10, piano T
Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghé civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DELL'OPIFICIO - censito a C.F. del Comune di Isola del Cantone al Foglio 30, particella 89, sub. 82 (v. doc. 1) L'immobile di cui trattasi (ubicato al piano terreno presso area industriale in Località Sereghé civ. 10 del Comune di Isola del Cantone GE - v. foto 1, 2, 3 e 4) conserva ancora la sua originaria destinazione a "opificio" (categoria catastale D/1), anche se attualmente viene in realtà utilizzato come magazzino per ricovero ponteggi. Tale immobile è inserito in contesto condominiale composto da più corpi di fabbrica con simile destinazione d'uso (piccoli stabilimenti industriali, magazzini, uffici, ecc.) che si sviluppano su uno o due piani oltre quello terreno (v. foto 5 - palazzina con uffici - e 6 - capannone), ognuno con proprio accesso, anche se la maggior parte di questi conserva il medesimo numero civico 10. L'epoca di costruzione degli stessi risale agli anni '60-'90 del 1900, anche se il primo stabilimento veniva completato nel 1984. Tutte le unità immobiliari del complesso industriale hanno accesso da strada privata condominiale (v. foto 7, 8, 9) collegata con la Strada Provinciale SP8 in direzione Vobbietta (v. doc. 6), che a sua volta nasce dal bivio con la SP 46 (v. foto 10, 11). Tale strada privata è anche fornita di bilancia per pesatura camion (v. foto 8 e 12), posta immediatamente dietro al cancello di accesso ad ante con apertura telecomandata (v. foto 7). Tali percorsi tutti (a doppio senso di marcia veicolare) si presentano perfettamente asfaltati e la distanza tra l'immobile in perizia e il centro di Isola del Cantone è di circa 1 Km, mentre per raggiungere il casello autostradale della autostrada A7 Genova-Milano, occorre percorrere un tratto di circa 2 Km. Il bene in perizia di cui al presente Lotto 1 (posto al piano terreno) viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Comune di Isola del Cantone, al foglio 30, particella 89, subalterno 82, categoria D/1 (v. certificato catastale sub doc. 1). Il territorio comunale di Isola del Cantone (della Città Metropolitana di Genova e con meno di 1.500 abitanti) è situato nell'Appennino Ligure dell'Alta Valle Scrivia, alla confluenza tra il Torrente Vobbia e il Torrente Scrivia. Il paese è ben servito da mezzi pubblici gestiti da AMT, che quotidianamente garantiscono il collegamento con Busalla. Anche la ferrovia della linea Torino-Genova consente di raggiungere, tramite treni locali, Arquata Scrivia e Genova Brignole. Il centro del paese, attraversato da Via Roma, è fornito di pochi negozi e un paio di bar, ma sono attivi l'ufficio postale, la farmacia, la banca. Distanza Sereghé-Genova Km 36; distanza Sereghé-Alessandria Km 53. Come rilevabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile in perizia, che si sviluppa integralmente al solo piano terreno, è costituito da un grande spazio principale per il processo produttivo e da un paio di altri ambienti suddivisi tra loro tramite paratia: il primo di questi è utilizzabile a ufficio e il secondo è un servizio igienico, nel quale sono installati tre sanitari (lavabo, bidet e w.c.). Più nel dettaglio, lo spazio principale, di forma rettangolare, viene scandito al suo interno da pilastri (v. foto 13, 14, 15) che, partendo dalla porta di accesso, presentano nell'ordine le seguenti luci in direzione longitudinale di: m 7,00 - m 4,11 - m 6,59 - m 6,40 circa; mentre in direzione trasversale da sinistra verso destra di: m 4,40 - m 4,58 - m 4,58 - m 1,74. Le dimensioni dei pilastri, perlopiù di forma quadrata, sono di circa cm 43 x

43 e altri di maggiore sezione (v. planimetria catastale di cui al doc. 7 nonché foto, ordinate in senso orario progressivo a partire dalla zona di accesso, n. 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). Lo spazio principale presenta, sul lato opposto al suo ingresso e verso sud/est, una superficie marginale occupata da un vano chiuso adibito a piccolo magazzino/deposito di dimensioni pari a m 6,80 x 2,90 con altezza dal piano terra a soffitto di cm 243 con soprastante soppalco (v. foto 21). Allo stato attuale sul soppalco aperto sono presenti vari oggetti e/o materiali (v. foto 23) e l'accesso viene al momento garantito da scala in ferro visibile nella foto 21, 24); anche l'interno del vano chiuso è ingombro da mercanzia varia (v. foto 25, 26). Sul lato sinistro dell'ingresso principale (v. foto 27), come già rilevato, è presente un altro ambiente suddiviso in due porzioni di superficie da tramezzo che sono riservati il primo a uso ufficio (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35) e il secondo a servizio igienico (v. foto 36, 37, 38, 39). All'esterno è presente, come area di pertinenza (v. in proposito doc. 7 ove viene descritta graficamente tale area e doc. 8 relativo a verbale di assemblea di srl del 19.03.2019, Notaio A. Morello, Rep. n. 144312/35252), uno spazio di mq 67 circa che separa il capannone dalla strada (v. planimetria catastale doc. 7 e foto n. 3, 5, 40 e 41) e tale spazio non è asfaltato, ma solo ultimato con battuto di cemento e ghiaia sparsa. E' da segnalare che la scala esterna in ferro, colorata in rosso mattone e visibile nelle foto 3, 4 e 40, attraversa, scavalcandola in altezza, parte di questa area di pertinenza e serve come accesso all'immobile soprastante quello in esame, quindi tale manufatto non è compreso nella consistenza dell'immobile pignorato. L'area esterna è larga circa m 4, mentre la strada comune a doppio senso di marcia veicolare è larga m 6 circa. La struttura dell'immobile è a travi e pilastri in c.a. con tamponamenti laterali in elementi costruttivi prefabbricati tipo gasbeton. Allo stato attuale gli ambienti sono occupati in maniera caotica da varie masserizie in disuso, da attrezzi e materiali da lavoro sparsi, materiale di risulta e si riscontrano anche un pianoforte e un elettrodomestico. Tuttavia, per la maggior parte tale spazio è occupato da ponteggi tubolari in ferro ben addossati e ordinati alle pareti. Con riferimento alla rappresentazione grafica planimetrica di cui al doc. 7, essa per il bene in perizia può considerarsi sufficientemente congrua rispetto allo stato reale dei luoghi; l'altezza da pavimento a soffitto dello spazio principale misura cm 493, quella dell'ambiente uso ufficio cm 292 e quella del servizio igienico ove è presente uno scalino, l'altezza è di poco inferiore. I sanitari (senza doccia) e gli impianti del servizio igienico risultano in parte demoliti e/o in disuso. La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è esclusivamente industriale produttiva. E' infine da rilevare che l'immobile appare poco luminoso in alcune zone dello spazio principale per la mancanza di aperture verso l'esterno sui versanti nord, est e ovest (gli unici varchi con luce sono sul fronte sud-ovest - v. doc. 7). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 89, Sub. 82, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade in zona urbanistica "D" industriale-artigianale" ove sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con lo sviluppo delle attività, ma con divieto di insediamento di industrie insalubri di prima classe. E' inserito in Zona Paesistica "AR-T-TEP - Ambito di Riqualficazione del Tessuto Edificato Produttivo" del vigente PUC del Comune di Isola del Cantone e non in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Prezzo base d'asta: € 116.659,45

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 36, piano T
Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due

51 di 64

esistenza di piccolo corso d'acqua a circa m 5 dai posteggi riferiti ai Lotti 2, 3 e 4 si è già dato conto. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Prezzo base d'asta: € 6.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterni 34 e 33, piano T
Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL LOTTO 3 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Subalterni 34 e 33 (v. doc. 3 e 4). I due posti auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati nei pressi del civ. 8, sono ubicati nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e vengono identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali come segue: - Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 34, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 3); - Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 33, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 4). Si rende necessario concentrare in unico Lotto 3 le due unità immobiliari in esame, in quanto le loro reali dimensioni in lunghezza (quelle cioè rilevabili in loco), trattandosi di posti auto contigui, non sono sufficienti a consentire il parcheggio di due autoveicoli di medie dimensioni. Infatti, come visibile dalla foto 18 e dai documenti allegati 25 e 26 le 2 unità immobiliari sono ubicate una di seguito all'altra con un lato comune (almeno per la maggior parte della sua larghezza). Occorre rilevare che rispetto all'elaborato planimetrico di cui al doc. 25, che raffigura i due posti auto perfettamente allineati e senza ostacoli o limiti apparenti, nella realtà è presente verso monte un cancello di accesso a un giardino privato (v. foto 19, 20, 21) e verso valle il cordolo con ringhiera soprastante non segue la curva della strada in maniera continua, ma subisce una interruzione formando uno spigolo a 90 gradi con una prosecuzione dello stesso cordolo (v. foto 22, 23, 24). A parere dello scrivente quindi la lunghezza complessiva dei due posti auto deve essere contenuta entro questi limiti. E' da rilevare inoltre che, contrariamente a quanto rappresentato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, l'elaborato planimetrico di cui ai docc. 25 e 26 non contempla l'esistenza del mappale 1765 che a C.T. risulta non soppresso, ma tuttora esistente come seminativo irriguo arborato (v. doc. 36), anche se ancora intestato a **** Omissis ****. Tale mappale 1765, ben distinto a catasto terreni, nella realtà è come se costituisse porzione della strada di Via Donati e fuso con la stessa. Contrariamente, avrebbe segnato un limite a valle del posto auto sub. 34. I due posti auto in esame (a cui all'interno dell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, al sub. 34 viene attribuito il n. 31 e al sub. 33 il n. 32) presentano una lunghezza reale complessiva totale di circa m 7,00, quindi insufficiente per parcheggiare 2 autovetture di medie dimensioni (di fatto queste aree sono risultate occupate durante i due sopralluoghi da motoveicoli e non da autovetture). In particolare: - le foto 22 e 23 visualizzano l'area che costituisce il posto auto sub. 34 (ove, al momento di un primo sopralluogo era parcheggiato uno scooter bianco con bauletto altrettanto bianco), neppure delimitata con vernice su asfalto, come invece avviene per buona parte dei posti auto circostanti in colore giallo, se non con brevi tratti discontinui (v. foto 23, 24 verso valle e foto 25 verso monte); - la foto 26 visualizza in gran parte l'area del posto auto sub. 33 (ove sono parcheggiati due scooter, uno di colore rosso e l'altro grigio), i cui brevi segni gialli di demarcazione sono visibili in



primo piano nelle foto 25 e 27 verso valle e nelle foto 28, 29, vicino al paletto, verso monte. L'esatta ubicazione dei due posti auto sub. 34 e sub. 33 può essere rilevata nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 nonché dall'ingrandimento dello stesso (v. doc. 26) e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale del sub. 34 (doc. 37) e quella del sub. 33 sono utili anche per individuare i confini delle unità immobiliari de quibus. La consistenza catastale di tali posti auto è di mq 8 per entrambi (v. docc. 3 e 4), anche se tale valore è arrotondato per eccesso, ricavabile graficamente dalle rispettive planimetrie catastali (doc. 37 e 38), che rappresentano entrambe una larghezza dei posti auto subalterni 34 e 33 di cm 170 circa e una lunghezza di cm 450/cad. circa (la superficie precisa è quindi pari a mq 7,65). Nella realtà, per quanto riguarda il sub. 34, la distanza tra i due segni gialli opposti fra loro in senso longitudinale e visibili nelle foto 24 e 25 è di circa m 2,60 e cioè meno di quanto indicato in planimetria catastale; invece, per lo stesso immobile, dalla linea gialla visibile nella foto 25 allo spigolo del muretto con sovrapposta ringhiera di cui alla foto 21, la distanza arriva a cm 310 circa. Per il subalterno 33 invece, dalla linea gialla delle foto 25 e 27 al tratto di linea di demarcazione sul lato opposto visibile nella foto 28 (su cui è posteggiata una moto) la distanza è di m 3.50 circa, mentre da palo a palo (di cui alle foto 27 e 28) la distanza raggiunge i m 4,00 circa. Per entrambi i posti auto (sub. 34 e sub. 33) non è possibile rilevare in loco la reale larghezza degli stalli proprio per mancanza di segni a terra di delimitazione. Per raggiungere i posti auto di cui al presente lotto occorre percorrere la Via Tarcisio Donati (tratto di strada in pendenza, asfaltata e a doppio senso di marcia veicolare, in parte delimitata da marciapiede su un lato - v. foto 7, 8, 9, 10) la quale, verso valle, si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. Tale posto auto sub. 36 è ubicato dietro a una delle curve della Via Donati (v. foto 10 e 11). La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti. Per completezza di indagine, si rileva l'esistenza di piccolo corso d'acqua (in gran parte tombinato e sotterraneo, rappresentato con tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 27) che percorre la zona nord dell'area (v. foto 13, 14, 15, 16, 17) e tuttavia risulta distante mediamente più di m 5 dai posti auto di cui ai Lotti 2, 3 e 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Assetto Urbanistico inserisce le unità immobiliari in perizia (posti auto in Via Donati) nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" (v. doc. 33, cartografia PUC e legenda). La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'immobile de quo (v. doc. 33). La cartografia Vincoli Geomorfologici e Idraulici inserisce i 4 posti auto in esame in area non rilevante rispetto alle suscettività e tempi di ritorno, come illustrato nella relativa legenda (v. doc. 33), mentre la Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce gli stessi immobili in "Zona B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata". Sulla esistenza di piccolo corso d'acqua a circa m 5 dai posteggi riferiti ai Lotti 2, 3 e 4 si è già dato conto. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Prezzo base d'asta: € 8.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 23, piano T Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto

(cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL LOTTO 4 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Sub. 23 (v. doc. 5). Il posto auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati, posto nel primo tratto di strada a salire (v. foto 6, 7, 30), è ubicato nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 23, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 5). L'unità immobiliare in esame e di cui al Lotto 4, è uno dei numerosi posti auto privati che si riscontrano lungo tale Via Donati ed è contrassegnato con il numero 23 con scritta gialla disegnata sull'asfalto (v. foto 31 e 32 - nell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, al posto auto in esame viene attribuito il n. 20. Le foto 33, 34 e 35 visualizzano l'area che costituisce il Lotto 4 riferito al sub. 23 (ove, al momento del sopralluogo era parcheggiata un'autovettura di colore bianco) che risulta ben delimitata con vernice gialla su asfalto identificandone l'esatta ubicazione rilevabile anche nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale (doc. 11) è utile anche per individuare i confini dell'unità immobiliare. La consistenza catastale di tale posto auto è di mq 10 come risulta dal doc. 5 e tale dato viene considerato congruo ai fini della presente perizia di stima. Per raggiungere il posto auto occorre percorrere il primo tratto della Via Tarcisio Donati, a doppio senso di marcia veicolare, che risulta rettilineo, in pendenza, ben asfaltato e delimitato da un lato da marciapiede e dall'altro da ringhiera (v. foto 36). La strada privata di Via Donati si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Assetto Urbanistico inserisce le unità immobiliari in perizia (posti auto in Via Donati) nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" (v. doc. 33, cartografia PUC e legenda). La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'immobile de quo (v. doc. 33). La cartografia Vincoli Geomorfologici e Idraulici inserisce i 4 posti auto in esame in area non rilevante rispetto alle suscettività e tempi di ritorno, come illustrato nella relativa legenda (v. doc. 33), mentre la Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce gli stessi immobili in "Zona B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata". Sulla esistenza di piccolo corso d'acqua a circa m 5 dai posteggi riferiti ai Lotti 2, 3 e 4 si è già dato conto. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Prezzo base d'asta: € 10.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.659,45

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Isola del Cantone (GE) - Località Sereghè civ. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 89, Sub. 82, Categoria D1	Superficie	502,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo mediocre (pareti imbrattate da vernici in alcuni punti, pavimento non pulito, ragnatele ai muri, ingombri di materiale di vario genere, ecc.), che interessa più l'aspetto ordinario. Come già riferito, è necessario procedere alla verifica degli impianti elettrico (v. ad esempio la foto 42) e idrico del servizio igienico (v. foto allegate); alcune tubazioni di scarico e idriche di unità soprastanti l'immobile in perizia attraversano il soffitto di quest'ultimo (v. foto 43, 44, 45, 46); si riscontrano fenomeni di umidità localizzati su una zona del soffitto (v. foto 47); alcuni pilastri presentano intonaco divelto alla loro base (foto 48) e in alcuni punti si notano fessurazioni a livello intonaco (foto 49); anche la pensilina esterna che copre parte dell'area esterna dell'immobile, è interessata da vegetazione spontanea da eliminare (foto 5 e 50).		
Descrizione:	<p>Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DELL'OPIFICIO - censito a C.F. del Comune di Isola del Cantone al Foglio 30, particella 89, sub. 82 (v. doc. 1) L'immobile di cui trattasi (ubicato al piano terreno presso area industriale in Località Sereghè civ. 10 del Comune di Isola del Cantone GE - v. foto 1, 2, 3 e 4) conserva ancora la sua originaria destinazione a "opificio" (categoria catastale D/1), anche se attualmente viene in realtà utilizzato come magazzino per ricovero ponteggi. Tale immobile è inserito in contesto condominiale composto da più corpi di fabbrica con simile destinazione d'uso (piccoli stabilimenti industriali, magazzini, uffici, ecc.) che si sviluppano su uno o due piani oltre quello terreno (v. foto 5 - palazzina con uffici - e 6 - capannone), ognuno con proprio accesso, anche se la maggior parte di questi conserva il medesimo numero civico 10. L'epoca di costruzione degli stessi risale agli anni '60-'90 del 1900, anche se il primo stabilimento veniva completato nel 1984. Tutte le unità immobiliari del complesso industriale hanno accesso da strada privata condominiale (v. foto 7, 8, 9) collegata con la Strada Provinciale SP8 in direzione Vobbietta (v. doc. 6), che a sua volta nasce dal bivio con la SP 46 (v. foto 10, 11). Tale strada privata è anche fornita di bilancia per pesatura camion (v. foto 8 e 12), posta immediatamente dietro al cancello di accesso ad ante con apertura telecomandata (v. foto 7). Tali percorsi tutti (a doppio senso di marcia veicolare) si presentano perfettamente asfaltati e la distanza tra l'immobile in perizia e il centro di Isola del Cantone è di circa 1 Km, mentre per raggiungere il casello autostradale della autostrada A7 Genova-Milano, occorre percorrere un tratto di circa 2 Km. Il bene in perizia di cui al presente Lotto 1 (posto al piano terreno) viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Comune di Isola del Cantone, al foglio 30, particella 89, subalterno 82, categoria D/1 (v. certificato catastale sub doc. 1). Il territorio comunale di Isola del Cantone (della Città Metropolitana di Genova e con meno di 1.500 abitanti) è situato nell'Appennino Ligure dell'Alta Valle Scrivia, alla confluenza tra il Torrente Vobbia e il Torrente Scrivia. Il paese è ben servito da mezzi pubblici gestiti da AMT, che quotidianamente garantiscono il collegamento con Busalla. Anche la ferrovia della linea Torino-Genova consente di raggiungere, tramite treni locali, Arquata Scrivia e Genova Brignole. Il centro del paese, attraversato da Via Roma, è fornito di pochi negozi e un paio di bar, ma sono attivi l'ufficio postale, la farmacia, la banca. Distanza Sereghè-Genova Km 36; distanza Sereghè-Alessandria Km 53. Come rilevabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile in perizia, che si sviluppa integralmente al solo piano terreno, è costituito da un grande spazio principale per il processo produttivo e da un paio di altri ambienti</p>		

	<p>suddivisi tra loro tramite paratia: il primo di questi è utilizzabile a ufficio e il secondo è un servizio igienico, nel quale sono installati tre sanitari (lavabo, bidet e w.c.). Più nel dettaglio, lo spazio principale, di forma rettangolare, viene scandito al suo interno da pilastri (v. foto 13, 14, 15) che, partendo dalla porta di accesso, presentano nell'ordine le seguenti luci in direzione longitudinale di: m 7,00 - m 4,11 - m 6,59 - m 6,40 circa; mentre in direzione trasversale da sinistra verso destra di: m 4,40 - m 4,58 - m 4,58 - m 1,74. Le dimensioni dei pilastri, perlopiù di forma quadrata, sono di circa cm 43 x 43 e altri di maggiore sezione (v. planimetria catastale di cui al doc. 7 nonché foto, ordinate in senso orario progressivo a partire dalla zona di accesso, n. 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). Lo spazio principale presenta, sul lato opposto al suo ingresso e verso sud/est, una superficie marginale occupata da un vano chiuso adibito a piccolo magazzino/deposito di dimensioni pari a m 6,80 x 2,90 con altezza dal piano terra a soffitto di cm 243 con soprastante soppalco (v. foto 21). Allo stato attuale sul soppalco aperto sono presenti vari oggetti e/o materiali (v. foto 23) e l'accesso viene al momento garantito da scala in ferro visibile nella foto 21, 24); anche l'interno del vano chiuso è ingombrato da mercanzia varia (v. foto 25, 26). Sul lato sinistro dell'ingresso principale (v. foto 27), come già rilevato, è presente un altro ambiente suddiviso in due porzioni di superficie da tramezzo che sono riservati il primo a uso ufficio (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35) e il secondo a servizio igienico (v. foto 36, 37, 38, 39). All'esterno è presente, come area di pertinenza (v. in proposito doc. 7 ove viene descritta graficamente tale area e doc. 8 relativo a verbale di assemblea di srl del 19.03.2019, Notaio A. Morello, Rep. n. 144312/35252), uno spazio di mq 67 circa che separa il capannone dalla strada (v. planimetria catastale doc. 7 e foto n. 3, 5, 40 e 41) e tale spazio non è asfaltato, ma solo ultimato con battuto di cemento e ghiaia sparsa. E' da segnalare che la scala esterna in ferro, colorata in rosso mattone e visibile nelle foto 3, 4 e 40, attraversa, scavalcandola in altezza, parte di questa area di pertinenza e serve come accesso all'immobile soprastante quello in esame, quindi tale manufatto non è compreso nella consistenza dell'immobile pignorato. L'area esterna è larga circa m 4, mentre la strada comune a doppio senso di marcia veicolare è larga m 6 circa. La struttura dell'immobile è a travi e pilastri in c.a. con tamponamenti laterali in elementi costruttivi prefabbricati tipo gasbeton. Allo stato attuale gli ambienti sono occupati in maniera caotica da varie masserizie in disuso, da attrezzi e materiali da lavoro sparsi, materiale di risulta e si riscontrano anche un pianoforte e un elettrodomestico. Tuttavia, per la maggior parte tale spazio è occupato da ponteggi tubolari in ferro ben addossati e ordinati alle pareti. Con riferimento alla rappresentazione grafica planimetrica di cui al doc. 7, essa per il bene in perizia può considerarsi sufficientemente congrua rispetto allo stato reale dei luoghi; l'altezza da pavimento a soffitto dello spazio principale misura cm 493, quella dell'ambiente uso ufficio cm 292 e quella del servizio igienico ove è presente uno scalino, l'altezza è di poco inferiore. I sanitari (senza doccia) e gli impianti del servizio igienico risultano in parte demoliti e/o in disuso. La zona ove è ubicato l'immobile in perizia è esclusivamente industriale produttiva. E' infine da rilevare che l'immobile appare poco luminoso in alcune zone dello spazio principale per la mancanza di aperture verso l'esterno sui versanti nord, est e ovest (gli unici varchi con luce sono sul fronte sud-ovest - v. doc. 7).</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.500,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 36, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato attuale delle unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 può rilevarsi dalle fotografie allegate per quanto riguarda, in particolare, lo stato dell'asfalto, la mancanza di vernice sui paletti, l'ancoraggio al suolo degli stessi, ecc.		
Descrizione:	Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6)		

identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Sub. 36 (v. doc. 2). Il posto auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati nei pressi del civ. 8, è ubicato nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 36, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 2). L'unità immobiliare in esame e di cui al Lotto 2, è uno dei numerosi posti auto privati che si riscontrano lungo tale Via Donati e che, in buona parte, non sono contrassegnati con numero e/o altri identificativi entro lo stallo disegnato sull'asfalto. Pur tuttavia, nell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, con il quale tale immobile perveniva a **** Omissis ****, al posto auto in esame (v. foto n. 1 e 2) viene attribuito il n. 29. Anzi, le foto 1 e 2 visualizzano l'area che costituisce il Lotto 2 (ove, al momento del sopralluogo era parcheggiata un'autovettura di colore bianco) neppure delimitata con vernice su asfalto, come invece avviene per buona parte dei posti auto circostanti in colore giallo, se non con brevi tratti discontinui. In particolare: le foto 3 e 4 raffigurano più che altro il limite del vicino posto auto sub. 35 (che non è oggetto di perizia), in parte confinante con il sub. 36 che qui interessa (confrontare con l'ingrandimento e stralcio di mappa del doc. 26), mentre le foto 5 e 6 mostrano i brevi segni gialli di demarcazione sul lato opposto. L'esatta ubicazione del sub. 36 può essere rilevata dall'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 nonché dall'ingrandimento dello stesso (v. doc. 26) e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale (doc. 28) è utile anche per individuare i confini dell'unità immobiliare. La consistenza catastale di tale posto auto è di mq 8 arrotondati in eccesso (v. doc. 2), ricavabili graficamente dalla planimetria catastale (doc. 28), che rappresenta una larghezza del posto auto sub. 36 di cm 170 circa e una lunghezza di cm 450 circa (la superficie precisa è quindi pari a mq 7,65). Nella realtà, la distanza tra i due segni gialli opposti fra loro in senso longitudinale e visibili nelle foto 3-4 e 5-6 è di circa m 5,00 (da palo a palo invece la distanza raggiunge m 6, ma tale dimensione non è da considerarsi congrua con la consistenza rappresentata in planimetria catastale). Invece, non è possibile rilevare in loco la reale larghezza del posto auto proprio per mancanza di segni a terra di delimitazione ed essa quindi non può che riferirsi a quella catastale. Per raggiungere il posto auto occorre percorrere la Via Tarcisio Donati (tratto di strada in pendenza, asfaltata e a doppio senso di marcia veicolare, in parte delimitata da marciapiede su un lato - v. foto 7, 8, 9, 10) la quale, verso valle, si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. Tale posto auto sub. 36 è ubicato dietro a una delle curve della Via Donati (v. foto 10 e 11). La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti. Per completezza di indagine, si rileva l'esistenza di piccolo corso d'acqua (in gran parte tombinato e sotterraneo, rappresentato con tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 27) che percorre la zona nord dell'area (v. foto 13, 14, 15, 16, 17) e tuttavia risulta distante mediamente più di m 5 dai posti auto di cui ai Lotti 2, 3 e 4.

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.800,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterni 34 e 33, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,00 mq

Stato conservativo:	Lo stato attuale delle unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 può rilevarsi dalle fotografie allegate per quanto riguarda, in particolare, lo stato dell'asfalto, la mancanza di vernice sui paletti, l'ancoraggio al suolo degli stessi, ecc.
Descrizione:	<p>Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL LOTTO 3 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Subalterni 34 e 33 (v. doc. 3 e 4). I due posti auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati nei pressi del civ. 8, sono ubicati nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e vengono identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali come segue: - Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 34, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 3); - Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 33, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 4). Si rende necessario concentrare in unico Lotto 3 le due unità immobiliari in esame, in quanto le loro reali dimensioni in lunghezza (quelle cioè rilevabili in loco), trattandosi di posti auto contigui, non sono sufficienti a consentire il parcheggio di due autoveicoli di medie dimensioni. Infatti, come visibile dalla foto 18 e dai documenti allegati 25 e 26 le 2 unità immobiliari sono ubicate una di seguito all'altra con un lato comune (almeno per la maggior parte della sua larghezza). Occorre rilevare che rispetto all'elaborato planimetrico di cui al doc. 25, che raffigura i due posti auto perfettamente allineati e senza ostacoli o limiti apparenti, nella realtà è presente verso monte un cancello di accesso a un giardino privato (v. foto 19, 20, 21) e verso valle il cordolo con ringhiera soprastante non segue la curva della strada in maniera continua, ma subisce una interruzione formando uno spigolo a 90 gradi con una prosecuzione dello stesso cordolo (v. foto 22, 23, 24). A parere dello scrivente quindi la lunghezza complessiva dei due posti auto deve essere contenuta entro questi limiti. E' da rilevare inoltre che, contrariamente a quanto rappresentato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, l'elaborato planimetrico di cui ai docc. 25 e 26 non contempla l'esistenza del mappale 1765 che a C.T. risulta non soppresso, ma tuttora esistente come seminativo irriguo arborato (v. doc. 36), anche se ancora intestato a **** Omissis ****. Tale mappale 1765, ben distinto a catasto terreni, nella realtà è come se costituisse porzione della strada di Via Donati e fuso con la stessa. Contrariamente, avrebbe segnato un limite a valle del posto auto sub. 34. I due posti auto in esame (a cui all'interno dell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, al sub. 34 viene attribuito il n. 31 e al sub. 33 il n. 32) presentano una lunghezza reale complessiva totale di circa m 7,00, quindi insufficiente per parcheggiare 2 autovetture di medie dimensioni (di fatto queste aree sono risultate occupate durante i due sopralluoghi da motoveicoli e non da autovetture). In particolare: - le foto 22 e 23 visualizzano l'area che costituisce il posto auto sub. 34 (ove, al momento di un primo sopralluogo era parcheggiato uno scooter bianco con bauletto altrettanto bianco), neppure delimitata con vernice su asfalto, come invece avviene per buona parte dei posti auto circostanti in colore giallo, se non con brevi tratti discontinui (v. foto 23, 24 verso valle e foto 25 verso monte); - la foto 26 visualizza in gran parte l'area del posto auto sub. 33 (ove sono parcheggiati due scooter, uno di colore rosso e l'altro grigio), i cui brevi segni gialli di demarcazione sono visibili in primo piano nelle foto 25 e 27 verso valle e nelle foto 28, 29, vicino al paletto, verso monte. L'esatta ubicazione dei due posti auto sub. 34 e sub. 33 può essere rilevata nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 nonché dall'ingrandimento dello stesso (v. doc. 26) e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale del sub. 34 (doc. 37) e quella del sub. 33 sono utili anche per individuare i confini delle unità immobiliari de quibus. La consistenza catastale di tali posti auto è di mq 8 per entrambi (v. docc. 3 e 4), anche se tale valore è arrotondato per eccesso, ricavabile graficamente dalle rispettive planimetrie catastali (doc. 37 e 38), che rappresentano entrambe una larghezza dei posti auto subalterni 34 e 33 di cm 170 circa e una lunghezza di cm 450/cad. circa (la superficie precisa è quindi pari a mq 7,65). Nella realtà, per quanto riguarda il sub. 34, la distanza tra i due segni gialli opposti fra loro in senso longitudinale e visibili nelle foto 24 e 25 è di circa m 2,60 e cioè meno di quanto indicato in planimetria catastale; invece, per lo stesso immobile, dalla linea gialla visibile nella foto 25 allo spigolo del muretto con sovrapposta ringhiera di cui alla foto 21, la distanza arriva a cm 310 circa. Per il subalterno 33 invece, dalla linea gialla delle foto 25 e 27 al tratto di linea di demarcazione sul lato opposto visibile nella foto 28 (su cui è posteggiata una moto) la distanza è di m 3.50 circa, mentre da palo a palo (di cui alle foto 27 e 28) la distanza raggiunge i m 4,00 circa. Per entrambi i posti auto (sub. 34 e sub. 33) non è possibile rilevare in loco la reale larghezza degli stalli proprio per mancanza di segni a terra di delimitazione. Per raggiungere i posti auto di cui al presente lotto occorre percorrere la Via Tarcisio Donati (tratto di strada in pendenza, asfaltata e a doppio senso di marcia veicolare, in parte delimitata da marciapiede su un lato - v. foto 7, 8, 9, 10) la quale, verso valle, si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. Tale posto auto sub. 36 è ubicato dietro a una delle curve della Via Donati (v. foto 10 e 11). La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale</p>

	scopo risultano insufficienti. Per completezza di indagine, si rileva l'esistenza di piccolo corso d'acqua (in gran parte tombinato e sotterraneo, rappresentato con tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 27) che percorre la zona nord dell'area (v. foto 13, 14, 15, 16, 17) e tuttavia risulta distante mediamente più di m 5 dai posti auto di cui ai Lotti 2, 3 e 4.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Tarcisio Donati subalterno 23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2067, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato attuale delle unità immobiliari di cui ai Lotti 2, 3 e 4 può rilevarsi dalle fotografie allegate per quanto riguarda, in particolare, lo stato dell'asfalto, la mancanza di vernice sui paletti, l'ancoraggio al suolo degli stessi, ecc.		
Descrizione:	<p>Il pignoramento di cui alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.E. 373/2024 comprende i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in più lotti, comprendenti ciascuno: LOTTO 1 - un opificio (cat. D/1) identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone (GE), foglio 30, particella 89, sub. 82 sito in Località Sereghè civ. 10 piano terra (v. certificato catastale di cui al doc. 1); LOTTO 2 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 36 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); LOTTO 3 - due posti auto scoperti (cat. C/6) identificati a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 34 e sub. 33 siti in Via Tarcisio Donati SNC (v. docc. 3 e 4); LOTTO 4 - un posto auto scoperto (cat. C/6) identificato a C.F. del Comune di Genova alla sezione urbana GED, foglio 35, particella 2067, sub. 23 sito in Via Tarcisio Donati SNC (v. doc. 5). Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL LOTTO 4 - censito a C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GED, Foglio 35, Particella 2067, Sub. 23 (v. doc. 5). Il posto auto in area scoperta di cui trattasi, a raso strada lungo la Via Tarcisio Donati, posto nel primo tratto di strada a salire (v. foto 6, 7, 30), è ubicato nel quartiere di Marassi-Quezzi (Municipio III Valbisagno) in Genova (GE) e viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana GED, Foglio 35, Particella 2067, subalterno 23, categoria C/6 (v. certificato catastale sub doc. 5). L'unità immobiliare in esame e di cui al Lotto 4, è uno dei numerosi posti auto privati che si riscontrano lungo tale Via Donati ed è contrassegnato con il numero 23 con scritta gialla disegnata sull'asfalto (v. foto 31 e 32 - nell'atto di fusione di società per incorporazione del 05.12.2007 rep. n. 51368/13341 a rogito Notaio L. Anselmi qui allegato sub doc. 24, al posto auto in esame viene attribuito il n. 20. Le foto 33, 34 e 35 visualizzano l'area che costituisce il Lotto 4 riferito al sub. 23 (ove, al momento del sopralluogo era parcheggiata un'autovettura di colore bianco) che risulta ben delimitata con vernice gialla su asfalto identificandone l'esatta ubicazione rilevabile anche nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 25 e il contesto all'intorno viene raffigurato nell'estratto di mappa di cui al doc. 27, mentre la relativa planimetria catastale (doc. 11) è utile anche per individuare i confini dell'unità immobiliare. La consistenza catastale di tale posto auto è di mq 10 come risulta dal doc. 5 e tale dato viene considerato congruo ai fini della presente perizia di stima. Per raggiungere il posto auto occorre percorrere il primo tratto della Via Tarcisio Donati, a doppio senso di marcia veicolare, che risulta rettilineo, in pendenza, ben asfaltato e delimitato da un lato da marciapiede e dall'altro da ringhiera (v. foto 36). La strada privata di Via Donati si congiunge con la Via Giovanni Daneo (foto 12), a sua volta percorso di collegamento tra Via Susanna Fontanarossa verso Quezzi alta e Largo Merlo in direzione opposta, attraversando il quale Largo Merlo si arriva nel centro città. La zona è fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale e, nonostante due aree di parcheggio pubblico nelle vicinanze (v. vista aerea di cui al doc. 29), gli spazi di pubblico parcheggio riservati a tale scopo risultano insufficienti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ISOLA DEL CANTONE (GE) - LOCALITÀ SEREGHÉ CIV. 10, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 04/12/2006
Reg. gen. 57706 - Reg. part. 13580
Quota: 1/1
Importo: € 636.507,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 318.253,54
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 18/01/2008
Reg. gen. 1918 - Reg. part. 426
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 185.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 19/09/2024
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 24635
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A GENOVA (GE) - VIA TARCISIO DONATI SUBALTERNO 36, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Genova il 20/05/2008
Reg. gen. 19045 - Reg. part. 3566
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/09/2024
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 24635
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TARCISIO DONATI SUBALTERNI 34 E 33, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Genova il 20/05/2008
Reg. gen. 19045 - Reg. part. 3566
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/09/2024
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 24635
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TARCISIO DONATI SUBALTERNO 23, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Genova il 20/05/2008





Reg. gen. 19045 - Reg. part. 3566

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/09/2024

Reg. gen. 31249 - Reg. part. 24635

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

