

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 399/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 1, piano 2-3	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 3R, piano T	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13



Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 399/2024 del R.G.E.	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 1, piano 2-3	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 3R, piano T.....	21



All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 1, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 3R, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLA CELLA , EDIFICIO 1, PIANO 2-3**

L'immobile in esame è localizzato al secondo e terzo piano di un edificio di tre piani più piano terra situato nel quartiere di Sampierdarena, costruito in muratura portante con copertura a falde.

Il fabbricato ha ingresso da Via della Cella, mentre sul retro affaccia su V. Giovanetti.

Nella foto 1 - scattata in V. della Cella - si può vedere che l'edificio (evidenziato da un contorno rosso) fa parte di una palazzata continua; è inserito tra due edifici di volumetria maggiore e a breve distanza si trova di fronte un'altra palazzata, per cui non risulta molto arioso e molto luminoso. Sul retro gode di una posizione più aperta, sia perché risulta arretrato rispetto a V. Giovanetti, sia perché la via è più ampia; si trova comunque piuttosto compresso tra i due corpi di fabbrica di maggiore volumetria (foto 2).

Il fabbricato non presenta alcuna articolazione di volumi, non ha balconi, è privo di ogni decorazione e - su Via della Cella - attualmente anche di tinta: la facciata si presenta con il solo intonaco, in alcuni punti anche molto deteriorato (foto 3). Migliore la situazione sul retro, dove la facciata si presenta regolarmente intonacata e tinteggiata (foto 4).

Non c'è praticamente atrio, ma solo un pianerottolo da cui si dipartono delle scale (in mediocre stato di manutenzione) che conducono all'immobile de quo e all'appartamento sottostante (foto 5). Non c'è ascensore. La zona è molto popolata, bene servita dai mezzi pubblici e con numerose attività commerciali disponibili.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLA CELLA , EDIFICIO 3R, PIANO T

L'immobile in esame è localizzato al piano terra di un edificio di tre piani situato in adiacenza al fabbricato contenente l'appartamento periziato come lotto 1.

In sostanza si tratta dello stabile raffigurato sulla destra nella foto 2; il numero 8 rosso che si vede in fondo alla fotografia è proprio il civico del magazzino oggetto del presente lotto, che ha due ingressi, questo su V. Giovanetti (meglio rappresentato nella foto 14) ed il principale su Via della Cella, visibile nella foto 15.

La posizione è senz'altro favorevole per questo magazzino, dato che si trova nelle immediate vicinanze di Via



Sampierdarena e Via Buranello, quindi in una zona molto popolata e dotata di numerose attività commerciali, che possono senz'altro avere interesse a dotarsi di un magazzino capiente come questo in esame.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 1, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con il civico 3 di Via della Cella, ad ovest con un distacco che si apre su Via Giovanetti, a sud con il civico 2 di Via Giovanetti e ad est con Via della Cella

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,30 m	2 - 3
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5 di 21

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	61,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98), che nel nostro caso è di mq. 61.

Il piano inferiore ha altezza interna di m. 2,30, mentre il piano superiore di m. 2.

Avendo due accessi separati (uno al piano secondo ed uno al piano terzo) e possedendo un servizio igienico in ciascuno dei due piani, il bene può essere comodamente divisibile semplicemente collocando una porta all'ingresso del piano superiore

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1999 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 226, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2-3
Dal 05/07/2011 al 03/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 226, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 325,37 Piano 2-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	41	226	5		A4	4	4,5 vani	64 mq	325,37 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, perché si riscontrano diverse modifiche interne, cioè l'eliminazione di alcune tramezzature e la costruzione di murature nuove, come verrà più avanti dettagliato. Si tratta però di difformità facilmente sanabili con la presentazione di una comunicazione ex art. 22 della L.R. 16/2008 e della relativa variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di abbandono; come si può vedere nelle foto 6 e 7, è stato fatto oggetto di una parziale sistemazione, come testimoniano le latte di pittura, gli utensili, i mobili accatastati e le pareti parzialmente ritinteggiate, ma questi lavori si sono interrotti prima della loro conclusione. Non si rilevano peraltro segni di ammaloramento a livello di infiltrazioni e di umidità.

PARTI COMUNI

L'appartamento ha in comune con l'appartamento sottostante il pianerottolo d'ingresso e le scale che conducono agli alloggi

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù che interessino l'immobile in esame.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come sopra anticipato, l'immobile è distribuito su due livelli (All.1): al secondo piano si trova la zona giorno, costituita da una sala corredata da un angolo cottura (foto 8 e 9) e da un servizio igienico (foto 10); salendo una ripida scala si accede al terzo piano, che ospita la zona notte, composta da una camera con un armadio a muro (foto 6 e 11) e da un bagno (foto 12).

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate, a parte bagni e angolo cottura (piastrellati); le pavimentazioni sono in piastrelle. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio. L'appartamento possiede impianto elettrico e idrico ma non di riscaldamento (c'è solo un boiler per l'acqua calda - foto 13).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1999 al 05/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2011 al 03/08/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a GENOVA il 28/07/2011
 Reg. gen. 56960 - Reg. part. 4032
 Importo: € 183.654,72
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**
 Trascritto a GENOVA il 20/08/2024
 Reg. gen. 29689 - Reg. part. 23459

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come sopra anticipato, esistono alcune difformità riguardanti la disposizione delle tramezzature: sulle piante catastali (All.2) sono rappresentate alcune murature che attualmente non sono presenti, e viceversa si rilevano alcune tramezzature non riportate sul catastale. Sull'allegato 3 sono contrassegnate in giallo le tramezze presenti sulle planimetrie catastali ma non riscontrabili in loco, mentre in rosso sono riportate le murature realizzate ma non presenti a catasto. Comunque, trattandosi di abusi non gravi la sanzione è modesta e la situazione si può regolarizzare con la presentazione di una comunicazione ex art. 22 della L.R. 16/2008 presso l'Edilizia Privata ed un aggiornamento catastale. Nel complesso la pratica può essere espletata con 1.500 € (spese tecniche + versamenti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 3R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con uno slargo presente su Via Giovanetti e con il civico 5R di Via della Cella, ad ovest con Via della Cella, a sud con il civico 1 di Via della Cella e ad est con Via Giovanetti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	56,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore



dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98), che nel nostro caso è di mq. 68.

Il magazzino ha altezza interna di m. 2,90.

Avendo due accessi separati, uno su Via della Cella e uno su Via Giovanetti, il bene può essere comodamente divisibile semplicemente dividendo in due il locale con un muro di separazione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2002 al 19/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 225, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 52 mq Rendita € 1.337,42 Piano T
Dal 19/03/2007 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 225, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 52 mq Rendita € 279,30 Piano T
Dal 05/07/2011 al 03/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 225, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 52 mq Superficie catastale 70 mq Rendita € 279,30 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	41	225	14	3	C2	5	52 mq	70 mq	279,3 €	T	

Corrispondenza catastale

A quanto si è potuto vedere (il magazzino non è completamente accessibile, essendo colmo di materiali - foto 16 e 17) non sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale.

Potrebbe però essere utile ripetere l'accesso nel locale sgombro per compiere una verifica più approfondita; a questo proposito il rappresentante della ditta esecutata ha domandato se fosse possibile rimandare l'esproprio in modo da avere il tempo di svuotare l'immobile

STATO CONSERVATIVO

Come documentato dalle foto 16 e 17, l'immobile è praticamente inaccessibile, essendo completamente occupato da materiali. Non è pertanto stato possibile esaminare dettagliatamente le condizioni del locale; peraltro, trattandosi di un magazzino, le finiture non sono importanti. Si è constatato che non si tratta di un locale umido, può perciò ospitare materiali senza che subiscano deterioramenti.

PARTI COMUNI

Il magazzino ha accessi esclusivi da V. della Cella e da V. Giovanetti e non ha parti comuni con altri immobili

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù che interessino l'immobile in esame.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un ampio ambiente con doppio accesso. Si presenta completamente ingombro da vari materiali e praticamente inaccessibile (foto 16 e 17) per cui risulta impossibile esaminarne dettagliatamente le condizioni. Come sopra anticipato, il proprietario ha chiesto se fosse possibile rimandare l'esproprio in modo da avere il tempo di svuotare l'immobile; con questa soluzione si potrebbe svolgere una nuova ispezione nel locale sgombro e compiere una verifica più approfondita

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2002 al 05/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2011 al 03/08/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a GENOVA il 28/07/2011
 Reg. gen. 56960 - Reg. part. 4032
 Importo: € 183.654,72
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**
 Trascritto a GENOVA il 20/08/2024
 Reg. gen. 29689 - Reg. part. 23459
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (magazzino) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

A quanto si è potuto vedere (come anticipato, il magazzino non è completamente accessibile, essendo colmo di materiali) non sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale.
L'APE non è previsto per questa tipologia di immobili

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.

Il magazzino ricade nel Condominio di Via della Cella 3. L'Amministrazione mi ha spedito documentazione da cui risulta che l'importo annuo delle spese fisse di manutenzione e gestione è in media di circa € 390; non ci sono spese né straordinarie né ordinarie già deliberate e scadute.

Non ci sono cause in corso con il Condominio. Il Regolamento Condominiale non è esistente

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA, edificio 1, piano 2-3
L'immobile in esame è localizzato al secondo e terzo piano di un edificio di tre piani più piano terra situato nel quartiere di Sampierdarena, costruito in muratura portante con copertura a falde. Il fabbricato ha ingresso da Via della Cella, mentre sul retro affaccia su V. Giovanetti. Nella foto 1 - scattata in V. della Cella - si può vedere che l'edificio (evidenziato da un contorno rosso) fa parte di una palazzata continua; è inserito tra due edifici di volumetria maggiore e a breve distanza si trova di fronte un'altra palazzata, per cui non risulta molto arioso e molto luminoso. Sul retro gode di una posizione più aperta, sia perché risulta arretrato rispetto a V. Giovanetti, sia perché la via è più ampia; si trova comunque piuttosto compresso tra i due corpi di fabbrica di maggiore volumetria (foto 2). Il fabbricato non presenta alcuna articolazione di volumi, non ha balconi, è privo di ogni decorazione e - su Via della



Cella - attualmente anche di tinta: la facciata si presenta con il solo intonaco, in alcuni punti anche molto deteriorato (foto 3). Migliore la situazione sul retro, dove la facciata si presenta regolarmente intonacata e tingeggiata (foto 4). Non c'è praticamente atrio, ma solo un pianerottolo da cui si dipartono delle scale (in mediocre stato di manutenzione) che conducono all'immobile de quo e all'appartamento sottostante (foto 5). Non c'è ascensore. La zona è molto popolata, bene servita dai mezzi pubblici e con numerose attività commerciali disponibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 226, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 33.550,00

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 510/mq. ad un massimo di € 760/mq. (v. all.4)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 510/mq. ed € 760/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Nel nostro caso, la qualità dell'edificio è assai modesta; l'appartamento non è luminoso né ha vista, in compenso è sostanzialmente salubre, non presentando segni di infiltrazioni o umidità. L'accessibilità non è problematica, dato che l'edificio è molto prossimo a Via Sampierdarena, strada carrabile e servita dai mezzi pubblici.

Quanto alle prestazioni energetiche, ci troviamo in classe G, quindi la meno performante.

Tutto considerato, e tenendo conto anche dell'indicazione di un agente immobiliare interpellato, bisogna attribuire un valore basso nel range delle quotazioni OMI. Possiamo ritenere congruo un valore di € 550/mq., che moltiplicato per i 61 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 33.550. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo $33.550 - 1.677,50 = € 31.872,50$. Ci sono inoltre da considerare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-catastale (€ 1.500). Detraendo questi importi si determina un valore finale di € 30.372,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA DELLA CELLA, edificio 1, piano 2-3	61,00 mq	550,00 €/mq	€ 33.550,00	100,00%	€ 33.550,00
Valore di stima:					€ 33.550,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 3R, piano T
L'immobile in esame è localizzato al piano terra di un edificio di tre piani situato in adiacenza al fabbricato contenente l'appartamento periziato come lotto 1. In sostanza si tratta dello stabile raffigurato sulla destra nella foto 2; il numero 8 rosso che si vede in fondo alla fotografia è proprio il

civico del magazzino oggetto del presente lotto, che ha due ingressi, questo su V. Giovanetti (meglio rappresentato nella foto 14) ed il principale su Via della Cella, visibile nella foto 15. La posizione è senz'altro favorevole per questo magazzino, dato che si trova nelle immediate vicinanze di Via Sampierdarena e Via Buranello, quindi in una zona molto popolata e dotata di numerose attività commerciali, che possono senz'altro avere interesse a dotarsi di un magazzino capiente come questo in esame.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 225, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 44.200,00

L'immobile in esame è accatastato in categoria C2, cioè come "Magazzino e locale di deposito" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per magazzini in questa zona della città, va da un minimo di € 350/mq. ad un massimo di € 680/mq. (v. all.7)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 350/mq. ed € 680/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcune caratteristiche riferite al caso specifico.

L'aspetto fondamentale è che si tratta di un locale ampio e alto (h. m. 2,90), con doppio accesso su strada, raggiungibile dai mezzi fino all'ingresso e collocato in una zona vivace dal punto di vista commerciale; si tratta quindi di un immobile che può senz'altro interessare ad attività situate nella zona. Lo stato di manutenzione non è impeccabile, ma dopotutto si tratta di un locale di deposito di merci, per cui non è richiesta una qualità estetica.

Tutto considerato, e tenendo conto anche dell'indicazione di un agente immobiliare interpellato, si può attribuire un valore alto nel range delle quotazioni OMI. Possiamo ritenere congruo un valore di € 650/mq., che moltiplicato per i 68 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 44.200. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo un valore finale di € 44.200 - 2.210 = € 41.990.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Genova (GE) - VIA DELLA CELLA, edificio 3R, piano T	68,00 mq	650,00 €/mq	€ 44.200,00	100,00%	€ 44.200,00
				Valore di stima:	€ 44.200,00

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. Fieschi Ibleto



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 1, piano 2-3
L'immobile in esame è localizzato al secondo e terzo piano di un edificio di tre piani più piano terra situato nel quartiere di Sampierdarena, costruito in muratura portante con copertura a falde. Il fabbricato ha ingresso da Via della Cella, mentre sul retro affaccia su V. Giovanetti. Nella foto 1 - scattata in V. della Cella - si può vedere che l'edificio (evidenziato da un contorno rosso) fa parte di una palazzata continua; è inserito tra due edifici di volumetria maggiore e a breve distanza si trova di fronte un'altra palazzata, per cui non risulta molto arioso e molto luminoso. Sul retro gode di una posizione più aperta, sia perché risulta arretrato rispetto a V. Giovanetti, sia perché la via è più ampia; si trova comunque piuttosto compresso tra i due corpi di fabbrica di maggiore volumetria (foto 2). Il fabbricato non presenta alcuna articolazione di volumi, non ha balconi, è privo di ogni decorazione e - su Via della Cella - attualmente anche di tinta: la facciata si presenta con il solo intonaco, in alcuni punti anche molto deteriorato (foto 3). Migliore la situazione sul retro, dove la facciata si presenta regolarmente intonacata e tinteggiata (foto 4). Non c'è praticamente atrio, ma solo un pianerottolo da cui si dipartono delle scale (in mediocre stato di manutenzione) che conducono all'immobile de quo e all'appartamento sottostante (foto 5). Non c'è ascensore. La zona è molto popolata, bene servita dai mezzi pubblici e con numerose attività commerciali disponibili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 226, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA DELLA CELLA , edificio 3R, piano T
L'immobile in esame è localizzato al piano terra di un edificio di tre piani situato in adiacenza al fabbricato contenente l'appartamento periziato come lotto 1. In sostanza si tratta dello stabile raffigurato sulla destra nella foto 2; il numero 8 rosso che si vede in fondo alla fotografia è proprio il civico del magazzino oggetto del presente lotto, che ha due ingressi, questo su V. Giovanetti (meglio rappresentato nella foto 14) ed il principale su Via della Cella, visibile nella foto 15. La posizione è senz'altro favorevole per questo magazzino, dato che si trova nelle immediate vicinanze di Via Sampierdarena e Via Buranello, quindi in una zona molto popolata e dotata di numerose attività commerciali, che possono senz'altro avere interesse a dotarsi di un magazzino capiente come questo in esame.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 225, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile (magazzino) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 399/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA DELLA CELLA, edificio 1, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 226, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di abbandono; come si può vedere nelle foto 6 e 7, è stato fatto oggetto di una parziale sistemazione, come testimoniano le latte di pittura, gli utensili, i mobili accatastati e le pareti parzialmente ritinteggiate, ma questi lavori si sono interrotti prima della loro conclusione. Non si rilevano peraltro segni di ammaloramento a livello di infiltrazioni e di umidità.		
Descrizione:	L'immobile in esame è localizzato al secondo e terzo piano di un edificio di tre piani più piano terra situato nel quartiere di Sampierdarena, costruito in muratura portante con copertura a falde. Il fabbricato ha ingresso da Via della Cella, mentre sul retro affaccia su V. Giovanetti. Nella foto 1 - scattata in V. della Cella - si può vedere che l'edificio (evidenziato da un contorno rosso) fa parte di una palazzata continua; è inserito tra due edifici di volumetria maggiore e a breve distanza si trova di fronte un'altra palazzata, per cui non risulta molto arioso e molto luminoso. Sul retro gode di una posizione più aperta, sia perché risulta arretrato rispetto a V. Giovanetti, sia perché la via è più ampia; si trova comunque piuttosto compresso tra i due corpi di fabbrica di maggiore volumetria (foto 2). Il fabbricato non presenta alcuna articolazione di volumi, non ha balconi, è privo di ogni decorazione e - su Via della Cella - attualmente anche di tinta: la facciata si presenta con il solo intonaco, in alcuni punti anche molto deteriorato (foto 3). Migliore la situazione sul retro, dove la facciata si presenta regolarmente intonacata e tinteggiata (foto 4). Non c'è praticamente atrio, ma solo un pianerottolo da cui si dipartono delle scale (in mediocre stato di manutenzione) che conducono all'immobile de quo e all'appartamento sottostante (foto 5). Non c'è ascensore. La zona è molto popolata, bene servita dai mezzi pubblici e con numerose attività commerciali disponibili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA DELLA CELLA, edificio 3R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 225, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	68,00 mq
Stato conservativo:	Come documentato dalle foto 16 e 17, l'immobile è praticamente inaccessibile, essendo completamente occupato da materiali. Non è pertanto stato possibile esaminare dettagliatamente le condizioni del locale; peraltro, trattandosi di un magazzino, le finiture non sono importanti. Si è constatato che non si tratta di un locale umido, può perciò ospitare materiali senza che subiscano deterioramenti.		

Descrizione:	L'immobile in esame è localizzato al piano terra di un edificio di tre piani situato in adiacenza al fabbricato contenente l'appartamento periziato come lotto 1. In sostanza si tratta dello stabile raffigurato sulla destra nella foto 2; il numero 8 rosso che si vede in fondo alla fotografia è proprio il civico del magazzino oggetto del presente lotto, che ha due ingressi, questo su V. Giovanetti (meglio rappresentato nella foto 14) ed il principale su Via della Cella, visibile nella foto 15. La posizione è senz'altro favorevole per questo magazzino, dato che si trova nelle immediate vicinanze di Via Sampierdarena e Via Buranello, quindi in una zona molto popolata e dotata di numerose attività commerciali, che possono senz'altro avere interesse a dotarsi di un magazzino capiente come questo in esame.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLA CELLA , EDIFICIO 1, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 28/07/2011
Reg. gen. 56960 - Reg. part. 4032
Importo: € 183.654,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 20/08/2024
Reg. gen. 29689 - Reg. part. 23459
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLA CELLA , EDIFICIO 3R, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 28/07/2011
Reg. gen. 56960 - Reg. part. 4032
Importo: € 183.654,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 20/08/2024
Reg. gen. 29689 - Reg. part. 23459
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

