

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.580,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Serra, 4 int.6 - 16122 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Viale Giorgio Modugno 16R, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat. 44.424997283492914; Long. 8.811679435435762 )

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia magazzino, sita al piano terra seminterrato, disposta su un unico livello, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova, provincia di Genova, in Via Giorgio Modugno civ. n. 6. L'immobile si trova nel quartiere di Pegli, in zona periferica rispetto al centro città e semicentrale rispetto al quartiere, è a prevalente carattere residenziale, prossimo alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

Il cespite risulta composto da un unico vano avente ingresso indipendente non carrabile dal civ. 16 rosso di Viale Giorgio Modugno, posto sotto il livello della strada.

L'immobile è ubicato dista circa 600 metri dalla stazione ferroviaria di Genova Pegli, circa due chilometri dal casello autostradale di Genova Pegli (autostrada A10 Genova-Ventimiglia) e circa 100 metri dalla strada statale Aurelia e dal mare.

Il centro di Pegli è raggiungibile in pochi minuti e la dotazione di servizi è buona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Viale Giorgio Modugno 16R, piano S1

## 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:

nord: muri esterni, proprietà FFSS

ovest: muri esterni, Viale Giorgio Modugno

sud: altra u.i.

est: muri esterni, cortile

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	36,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,28 m	
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1988 al 06/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 44, Part. 140, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2

		Cl.5, Cons. 36 Rendita € 210,09 Piano S1
Dal 06/01/2005 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 44, Part. 140, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 36 Rendita € 210,09 Piano S1
Dal 15/11/2006 al 25/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PEG, Fg. 44, Part. 140, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 36 Superficie catastale 49 mq Rendita € 210,09 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	44	140	5	2	C2	5	36	49 mq	210,09 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e la planimetria d'impianto dell'immobile si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza del controsoffitto è pari a circa 2,30 m per la presenza delle travi in acciaio di rinforzo del solaio; sulla planimetria catastale l'altezza risulta pari a 2,80 m riferita all'altezza netta pavimento/solaio.
- la finestra che affaccia sul cortile è leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria

Si segnala che l'indirizzo catastale riportato sulla visura catastale dell'immobile riporta erroneamente il civ. 16N. Il civico dell'immobile pignorato risulta essere il 16 rosso di Viale Giorgio Modugno.

## PATTI

Per l'immobile sito a Genova (GE), Viale G. Modugno 16 R, piano S1, foglio 44, particella 140, sub 5, categoria C/2, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice esecutata) non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di manutenzione al momento del sopralluogo risultavano mediocri, erano presenti macchie sulla parete esposta a ponente, sulla parete esposta a sud e sul controsoffitto, causate da vecchie infiltrazioni d'acqua. Il controsoffitto era stato parzialmente rimosso sul lato confinante con il magazzino adiacente, si potevano intravedere dei profili in ferro a sostegno del solaio in legno soprastante.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto condominiale, il Regolamento di Condominio è allegato alla presente relazione di stima.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ovest, est

Altezza interna utile: controsoffitto in cartongesso con altezza pari a circa 2,30 m

Strutture verticali portanti: muratura in pietra

Solaio: in legno rinforzato con putrelle in acciaio

Copertura edificio: a doppia falda con struttura portante presumibilmente in legno

Manto di copertura: abbadini in ardesia

Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in cemento

Infissi esterni: in alluminio

E' presente l'impianto elettrico, non risulta il certificato di conformità dell'impianto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in uso alla debitrice esecutata, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1988 al 06/01/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	24/06/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Genova	29/02/1992	7690	6102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/01/2005 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	06/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di GENOVA	27/04/2006	19616	11336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2006 al 27/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Chiavassa	15/11/2006	41147	2099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di GENOVA	13/12/2006	58973	34936
		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 risulta attualmente invariata.

Dalle ricerche effettuate non risultano atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza dell'immobile a rogito del Notaio Antonio Chiavassa, Rep. 41147, Racc. 2099, è allegato alla presente relazione di stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di GENOVA aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 08/08/2024  
Reg. gen. 28664 - Reg. part. 3952  
Importo: € 11.624,21  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Genova il 10/10/2024  
Reg. gen. 33815 - Reg. part. 26573  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area AC-AR, ambito di conservazione Antica Romana, nel PUC di Genova (agg. dicembre 2019) ed è sottoposta a vincolo paesaggistico secondo quanto previsto all'art. 142, comma 1, lett. a) (i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare). Risulta compresa in area rischio idraulico elevato nel Piano di bacino per il rischio idraulico e idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione dell'immobile è "ante 42", è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio storico del comune di Genova e non risultano progetti depositati relativi all'immobile oggetto di stima. Non risulta il certificato di abitabilità. Dalle ricerche effettuate non risultano depositate altre pratiche edilizie presso gli archivi comunali.

Ai sensi del D.lgs 380/2001 art. 9 bis "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto".

Si precisa che in fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di travi in acciaio a rinforzo del solaio in legno soprastante il magazzino, visibili dall'apertura nel controsoffitto.

Tale intervento presuppone la presentazione di progetto strutturale e di una SCIA per restauro e risanamento conservativo pesante agli uffici tecnici competenti. Dalle ricerche effettuate presso la Città Metropolitana di Genova, non è stata reperita alcuna pratica di opera strutturale depositata ai sensi degli artt. 65 e/o 93 del DPR 380/2001 o dell'art. 4 della L. 1086/1971.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e la planimetria d'impianto dell'immobile si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza del controsoffitto è pari a circa 2,30 m; sulla planimetria catastale l'altezza risulta pari a 2,80 m.
- la finestra che affaccia sul cortile è leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria

Per l'altezza è necessario fare istanza di deroga alla ASL in quanto l'altezza minima consentita è pari a m 2,40.

Si ritiene che l'intervento relativo al consolidamento del solaio, struttura di proprietà comune, non sia stato regolarmente realizzato e sia necessario affidare incarico ad un ingegnere strutturista per accertare la data di esecuzione delle opere, effettuare una verifica statica, valutare se i lavori sono stati eseguiti in conformità alla normativa tecnica vigente alla data della loro esecuzione, valutare se si ricade nel caso di denuncia tardiva delle opere.

Si dovrà poi presentare agli uffici tecnici comunali una SCIA in sanatoria per restauro e risanamento

conservativo pesante con contestuale variazione catastale.

Per i motivi sopra esposti non è possibile quantificare a priori l'importo dei costi relativi alla regolarizzazione delle opere realizzate. Da verificare inoltre chi è il soggetto legittimato alla presentazione delle pratiche e come vadano ripartiti i costi di per la regolarizzazione in quanto in quanto i solai risultano essere strutture di proprietà comune.

Non è presente il certificato di conformità dell'impianto elettrico.

Essendo l'immobile cat. C/2 non è necessario allegare l'Attestato di Prestazione Energetica all'atto di trasferimento dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 394,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Viale Giorgio Modugno 16R, piano S1  
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di

tipologia magazzino, sita al piano terra seminterrato, disposta su un unico livello, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova, provincia di Genova, in Via Giorgio Modugno civ. n. 6. L'immobile si trova nel quartiere di Pegli, in zona periferica rispetto al centro città e semicentrale rispetto al quartiere, è a prevalente carattere residenziale, prossimo alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. Il cespite risulta composto da un unico vano avente ingresso indipendente non carrabile dal civ. 16 rosso di Viale Giorgio Modugno, posto sotto il livello della strada. L'immobile è ubicato dista circa 600 metri dalla stazione ferroviaria di Genova Pegli, circa due chilometri dal casello autostradale di Genova Pegli (autostrada A10 Genova-Ventimiglia) e circa 100 metri dalla strada statale Aurelia e dal mare. Il centro di Pegli è raggiungibile in pochi minuti e la dotazione di servizi è buona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 140, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 29.400,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 600,00 €/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

€ 600/mq x 49,00 mq = € 29.400,00 € (ventinovemilaquattrocento/00 euro)

Le opere realizzate non sono regolari, non è possibile quantificare a priori l'importo dei costi relativi alla regolarizzazione delle stesse. Da verificare inoltre chi è il soggetto legittimato alla presentazione delle pratiche e come vadano ripartiti i costi di per la regolarizzazione in quanto in quanto i solai risultano essere strutture di proprietà comune.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - Viale Giorgio Modugno 16R, piano S1	49,00 mq	600,00 €/mq	€ 29.400,00	100,00%	€ 29.400,00
Valore di stima:					€ 29.400,00

Valore di stima: € 29.400,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25,00	%

**Valore finale di stima: € 20.580,00**

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

#### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%;

#### ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la regolarizzazione dell'intervento relativo al consolidamento del solaio, struttura di proprietà comune, si ritiene necessario affidare l'incarico ad un ingegnere strutturista, per accertare la data di esecuzione delle opere, effettuare una verifica statica, valutare se i lavori sono stati eseguiti in conformità alla normativa tecnica vigente alla data della loro esecuzione, valutare se si ricade nel caso di denuncia tardiva delle opere. Si dovrà poi presentare agli uffici tecnici comunali una SCIA in sanatoria per restauro e risanamento conservativo pesante con contestuale variazione catastale.

Da verificare inoltre chi è il soggetto legittimato alla presentazione delle pratiche e come vadano ripartiti i costi di per la regolarizzazione in quanto in quanto i solai risultano essere strutture di proprietà comune.

Si riporta una correzione pari al 25% del valore dell'immobile.

#### STATO D'USO E MANUTENZIONE

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale in quanto lo stato di manutenzione è stato preso in considerazione in fase di scelta dei comparabili.

#### STATO DI POSSESSO

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso dell'immobile. Lo stesso è in uso alla debitrice esecutata.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico indicano un valore per la zona in esame che va da 560,00€ a 800,00 €.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche sono state desunte da informazioni acquisite dagli intermediatori immobiliari della zona ed acquisite dai portali immobiliari.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del fabbricato.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che non è stata reperita alcuna pratica di opera strutturale depositata ai sensi degli artt. 65 e/o 93 del DPR 380/2001 o dell'art. 4 della L. 1086/1971.

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

Genova, li 03/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pettinari Sara

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 41147
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 24/11/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di residenza storico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato di famiglia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo magazzino (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Aggiornamento ispezione iotecaria (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 11 Ortofoto
- ✓ N° 12 Foto - esterne
- ✓ N° 13 Foto - interne
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia versione privacy





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Viale Giorgio Modugno 16R, piano S1

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia magazzino, sita al piano terra seminterrato, disposta su un unico livello, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova, provincia di Genova, in Via Giorgio Modugno civ. n. 6. L'immobile si trova nel quartiere di Pegli, in zona periferica rispetto al centro città e semicentrale rispetto al quartiere, è a prevalente carattere residenziale, prossimo alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. Il cespite risulta composto da un unico vano avente ingresso indipendente non carrabile dal civ. 16 rosso di Viale Giorgio Modugno, posto sotto il livello della strada. L'immobile è ubicato dista circa 600 metri dalla stazione ferroviaria di Genova Pegli, circa due chilometri dal casello autostradale di Genova Pegli (autostrada A10 Genova-Ventimiglia) e circa 100 metri dalla strada statale Aurelia e dal mare. Il centro di Pegli è raggiungibile in pochi minuti e la dotazione di servizi è buona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 140, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area AC-AR, ambito di conservazione Antica Romana, nel PUC di Genova (agg. dicembre 2019) ed è sottoposta a vincolo paesaggistico secondo quanto previsto all'art. 142, comma 1, lett. a) (i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare). Risulta compresa in area rischio idraulico elevato nel Piano di bacino per il rischio idraulico e idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 20.580,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.580,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Giorgio Modugno 16R, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 140, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione al momento del sopralluogo risultavano mediocri, erano presenti macchie sulla parete esposta a ponente, sulla parete esposta a sud e sul controsoffitto, causate da vecchie infiltrazioni d'acqua. Il controsoffitto era stato parzialmente rimosso sul lato confinante con il magazzino adiacente, si potevano intravedere dei profili in ferro a sostegno del solaio in legno soprastante.		
Descrizione:	La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia magazzino, sita al piano terra seminterrato, disposta su un unico livello, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano sito nel comune di Genova, provincia di Genova, in Via Giorgio Modugno civ. n. 6. L'immobile si trova nel quartiere di Pegli, in zona periferica rispetto al centro città e semicentrale rispetto al quartiere, è a prevalente carattere residenziale, prossimo alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. Il cespite risulta composto da un unico vano avente ingresso indipendente non carrabile dal civ. 16 rosso di Viale Giorgio Modugno, posto sotto il livello della strada. L'immobile è ubicato dista circa 600 metri dalla stazione ferroviaria di Genova Pegli, circa due chilometri dal casello autostradale di Genova Pegli (autostrada A10 Genova-Ventimiglia) e circa 100 metri dalla strada statale Aurelia e dal mare. Il centro di Pegli è raggiungibile in pochi minuti e la dotazione di servizi è buona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso alla debitrice eseguita, Sig.ra **** Omissis ****.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 10/10/2024

Reg. gen. 33815 - Reg. part. 26573

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

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

