

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti.....	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.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.500,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

All'udienza del 30/03/2023, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Campomorone (GE) - Via Giovanni Campora civ. 52 r., piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi (ubicato in Via Giovanni Campora civ. 52 r. del Comune di Campomorone, in provincia di Genova - v. foto 1) conserva ancora la sua originaria destinazione a "laboratorio per arti e mestieri" (categoria catastale C/3), anche se da anni ivi non viene più svolta alcuna attività produttiva di lavorazione o di trasformazione di prodotti artigianali (precedentemente l'attività ivi esercitata era di sartoria e in particolare di confezionamento costumi).

Tale immobile è inserito in fabbricato condominiale composto da più edifici che si sviluppano su diversi piani (v. foto 2, 3, edifici con facciate tinteggiate in verde chiaro e vista aerea di cui al doc. 3), ognuno con proprio accesso e numero civico; specificamente Via del Molino civv. 8, 10, 12 e 14. Alcuni immobili, per lo più garages, hanno accesso indipendente da Via G. Campora.

Il bene in perizia, di cui al presente unico lotto (posto al piano primo), viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Comune di Campomorone, al foglio 20, particella 907, subalterno 16, categoria C/3 (v. certificato catastale sub doc. 1) ed è raggiungibile dal tratto di strada pubblica Via Giovanni Campora, a doppio senso di marcia veicolare, che, nella zona ove detta Via costeggia il Torrente Verde in prossimità del civ. 52 r., presenta calpestio con terra battuta, ghiaia e in parte anche con battuto di cemento (v. foto 4). Tale Via G. Campora si collega con i più importanti assi stradali di Via Antonio Gavino e Via Campomorone della SP 5 (v. doc. 3) che, verso sud-est a circa un chilometro, raggiunge la Val Polcevera della città di Genova.

Il Comune di Campomorone, Città Metropolitana di Genova, è ben servito da mezzi pubblici ed è fornito di negozi, ufficio postale, farmacia, banca, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 100 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La più vicina stazione ferroviaria si trova a Pontedecimo ed è raggiungibile in pochi minuti con autobus, mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova Bolzaneto dista circa 9 chilometri.

Come rilevabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile in perizia presenta tutti gli ambienti occupati in maniera caotica da materiale di risulta, da varie masserizie in disuso, da attrezzi e materiali da lavoro sparsi (si riscontrano: mattoni, sacchi di cemento, coffe, tavole da cantiere, carriole, scale da lavoro, un motorino, segnali stradali, ecc. in numero tale da ostacolare il regolare movimento delle persone che ivi accedono).

Con riferimento alla rappresentazione grafica planimetrica di cui al doc. 2, il bene in perizia è composto da: corridoio (foto 5, 6, 7) collegato con la scala condominiale (foto 8, 9, 10); da tale corridoio è possibile accedere a un primo ampio vano a uso laboratorio, fornito di ben quattro finestre (foto 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) con piccolo sottoscala anch'esso con finestra (foto 18); il medesimo corridoio consente l'accesso (tramite porta raffigurata nella foto 26) anche al secondo ampio spazio denominato "magazzino" del doc. 2 (v. foto 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26); tale vano viene illuminato e aerato da ampia finestra, mentre un'altra finestra è presente in quelli che erano originariamente i due locali w.c. e spogliatoio raffigurati in planimetria, le cui pareti divisorie, allo stato attuale, risultano demolite (v. foto 19 e 22); alcuni scalini (v. foto 23) conducono in un altro ampio vano a destinazione magazzino, con tre arcate centrali e illuminato da 4 finestre, di cui 2 affacciati sul Torrente Verde a sud e le altre 2 verso ovest (v. foto 27, 28, 29, 30, 31, 32).

I sanitari e gli impianti dei servizi igienici sono allo stato attuale demoliti. Non risultano presenti locali tipo cantine o aree di pertinenza esterne dell'immobile in perizia.

L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile varia da circa m. 3,50 a m 3,20 (v. doc. 2).

I prospetti dei vari volumi che costituiscono il compendio condominiale nonché alcune aree comuni esterne del caseggiato, vengono raffigurate nelle foto 2, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45. E' da segnalare che la scala esterna di accesso al corpo di fabbrica, ove è inserito l'immobile in perizia, attualmente risulta demolita in quanto a suo tempo ritenuta pericolante e in attesa di essere ricostruita (v. foto 43).

La zona ove è ubicato l'immobile è residenziale a media densità abitativa nonché produttiva (nelle vicinanze è presente anche un noto biscottificio); la struttura muraria è in cemento armato.

Le condizioni manutentive di alcune facciate dei fabbricati condominiali appaiono scarse (vedasi ad esempio foto 34, 35, 36, 37, 40,41), mentre altre sono in buono stato (v. foto 38, 39). L'atrio condominiale e vano scale, da cui si accede all'immobile in esame, appaiono in condizioni manutentive scarse (v. foto 8, 9, 10). I vari corpi di fabbrica condominiali sono coperti con tetti a falde rivestite da tegole tipo marsigliesi (v. foto allegate).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Campomorone (GE) - Via Giovanni Campora civ. 52 r., piano 1

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 10.03.2023 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 25.5.2023 (v. doc. 6) presso il sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma 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 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale indicato di separazione legale dei beni riguarda esclusivamente **** Omissis ****; l'esecutato **** Omissis **** risulta invece celibe.



CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale di cui al doc. 2, i confini dell'immobile di Via Giovanni Campora, civ. 52 r. risultano:

- a nord con terrapieno;
- a est con vano scale e cortile comune di accesso;
- a sud con il Torrente Verde;
- a ovest con distacco su area privata;
- sopra con immobili di Via Del Molino 14/1 e 14/2;
- sotto con piano garages privati.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	220,00 mq	273,00 mq	1,00	273,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				273,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				273,00 mq		

La superficie lorda complessiva viene indicata pari a quella catastale di mq 273.

L'altezza da pavimento a soffitto indicata in mq 3,20 si riferisce all'altezza media dei tre ambienti principali dell'immobile.

Il piano dell'immobile è un primo rispetto all'accesso dal portone posto su Via Campora 52 rosso (come da planimetria e certificato catastali di cui ai docc. 1 e 2), ma il prospetto nord è addossato a un terrapieno.

L'immobile fisicamente risulta comodamente divisibile, ma le restrizioni urbanistiche specificate nel relativo capitolo, imporrebbero una approfondita e puntuale istruttoria per verificare se un ipotetico frazionamento ricadrebbe tra le opere di straordinaria manutenzione ammesse nella zona, tenuto però presente che - come si



illustrerà successivamente - i vincoli attualmente vigenti in regime di salvaguardia impediscono sia cambi di destinazione d'uso a carattere abitativo, sia opere edilizie che conferiscano una suddivisione interna difforme dall'impianto originario.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	907	16		C3	U	225	273 totale mq	929,62 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo e in particolare:

- i due vani indicati come w.c. e lo spogliatoio allo stato attuale sono mancanti in quanto le tramezze e le porte di delimitazione sono state demolite (v. foto 19, 22).

PRECISAZIONI

Non risultano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione al coniuge, come verificabile dall'atto di compravendita a rogito Notaio Davide Ferrando in Campomorone del 23.02.2011, rep. n. 2055, registrato a Genova 2, il 01.03.2011 al n. 2709 (v. doc. 4).



PATTI

Il Sig. **** Omissis **** (proprietario dell'immobile per la quota di 1/2) in occasione della stipula di contratto di locazione (v. doc. 5 qui allegato), dichiarava di essere di stato civile libero in quanto celibe, mentre si rileva dallo stesso doc. 5 che la Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata in regime di separazione dei beni.



STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo scarso, anzi attualmente non fruibile, in quanto interessato da pregressi interventi demolitivi, in gran parte effettuati, senza tuttavia che a questi sia seguita la ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Parti comuni condominiali riguardano principalmente passaggi e scale esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: l'immobile trovasi al piano primo rispetto a Via Campora (cioè rispetto all'accesso dal portone 52 rosso), ma sul lato nord è addossato a un terrapieno; la maggior parte degli affacci prospetta a sud sul Torrente Verde ove possono rilevarsi modesti scorci panoramici verso sud; gli altri due affacci prospettano a ovest, mentre una finestra volge a est (v. doc. 2);

Altezza utile interna: variabile da cm 350 a cm 320;

Strutture verticali: pilastri in c.a.;

Solaio: in c.a.;

Copertura del condominio: le tre coperture dei corpi di fabbrica facenti parte del condominio di cui l'immobile fa parte, sono composte da falde rivestite con tegole marsigliesi (v. vista aerea di cui al doc. 3 e fotografie); in alcune zone circoscritte si sono verificati fenomeni di umidità per infiltrazioni di acqua piovana e i relativi interventi sono stati localmente effettuati con rappezzi e, a detta dell'amministratore, tali inconvenienti si ripresentano periodicamente;

Pareti esterne e interne: in muratura di pietra;

Pavimentazione interna: attualmente inesistente;

Servizi igienici: attualmente inesistenti;

Le pareti del vano scale condominiale e il piccolo atrio sono state originariamente tinteggiate, ma ad oggi anch'esse risultano in pessimo stato conservativo, come le rampe e i corrimano (v. foto);

Infissi: in legno con vetro quelli interni, mentre all'esterno sono presenti persiane, sempre in legno; porte interne: inesistenti (la porta caposcala è in legno - v. foto);

Impianti (elettrico, di riscaldamento, ecc.): inesistenti; è presente invece il collegamento di fornitura dell'originario impianto idrico non diretto, ma a "bocca tassata" (o piceda).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/06/2022
- Scadenza contratto: 19/05/2052



Canoni di locazione

Canone mensile: € 83,33

Sull'immobile risulta stipulato contratto di locazione (v. doc. 5) a favore di **** Omissis **** (conduttore) per anni trenta e cioè fino al 19 maggio 2052. Tale atto di locazione, a rogito Notaio Gianenrico Figari di Genova del 20.05.2022, rep. n. 7292/5122, risulta registrato a Genova il 09.06.2022 al n. 21405 e trascritto a Genova il 10.06.2022 al reg. part. 15544 e reg. gen. 21197. Pertanto l'immobile oggetto di pignoramento, considerando la data di stipula del contratto di locazione del 20.05.2022, che risulta antecedente al verbale di pignoramento immobiliare del 03.02.2023 rep. n. 458 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Genova in data 07.03.2023, reg. part. 5818 e reg. gen. 7408), è da considerarsi come occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1981 al 23/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ottavio Ferrando	27/11/1981	72096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	22/12/1981	28568	21679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Davide Ferrando	23/02/2011	2055	1738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Genova	02/03/2011	7111	4822



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/11/2003
Reg. gen. 39904 - Reg. part. 10696
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 02/03/2011
Reg. gen. 7112 - Reg. part. 1246
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/03/2023
Reg. gen. 7408 - Reg. part. 5818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento all'immobile oggetto di perizia, risulta che presso il Comune di Campomorone venne presentato un progetto prot. n. 60/09 (doc. 7) per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da laboratorio a tre appartamenti. All'epoca in cui tale progetto era stato assentito dal Comune con Permesso di Costruire n. 21 del 16.11.2011 (doc. 8), lo strumento urbanistico in vigore comprendeva l'immobile in Zona B2, ove il progettato cambio di destinazione d'uso (da laboratorio a civile abitazione) era consentito (v. relazione tecnica di cui al doc. 9).

Nel doc. 8 si dava atto che il richiedente aveva già regolarmente versato alla Tesoreria Comunale in data 28/09/2021 la somma di € 29.788,00 a titolo di contributo dovuto; alla data del 15.11.12 i lavori avevano inizio in economia diretta (v. doc. 10).

Venivano eseguite però sole opere di demolizione e, visto lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto (v. foto allegate), non vi sono dubbi che i relativi materiali di risulta siano in buona parte (o forse totalmente) ancora in sito, mentre le opere di costruzione previste a progetto non hanno avuto luogo.

Visto il notevole lasso di tempo trascorso dalla data del primo Permesso di Costruire (16.11.2011), che prevedeva che i lavori fossero conclusi entro tre anni dal suo rilascio e considerato che invece questi non erano finiti, si era resa necessaria per i proprietari una richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire (v. doc. 11), che veniva nuovamente rilasciato in data 15.12.2022 con prot. n. 8 e considerata l'ammissibilità rispetto alla disciplina del R.E.C. nonché rispetto a quella di attuazione del PRG che classificava la zona, ove è inserito l'immobile, di tipo B (v. doc. 12).

Tuttavia, lo scrivente, in occasione dell'incontro con i Tecnici del Comune di Campomorone Geom. Paolo Rebora e Ing. Alessandro Lucano, avvenuto (previo appuntamento telefonico dopo reiterate richieste) in data 22.06.2023, ha appreso che il Comune proprio in quella medesima giornata si sarebbe dotato - tramite delibera di consiglio comunale convocato per le ore 17 - di nuovo Piano Regolatore, ben più restrittivo di quello fino a quel giorno in vigore, con l'esito di far scattare il cd. "regime di salvaguardia", cioè un periodo in cui valgono contemporaneamente due strumenti urbanistici (quello previgente e quello oggetto di nuova adozione), ma che vede prevalere l'applicazione del PRG che - tramite disposizioni più stringenti - consente, appunto, la salvaguardia del territorio.

Nella fattispecie, a fronte del descritto nuovo adottando PRG, il precedente permesso di costruire non trova più valida collocazione, in quanto viene a mancare la doppia conformità ai due strumenti urbanistici, dovendo - come detto - prevalere la disposizione più rigida, che - nel nostro caso - inserisce l'immobile in zona RQ-TRA, cioè un ambito interessato da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile (questo anche nel rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino del Torrente Polcevera, anno 2014). Con l'esito che non risulta più ammissibile il cambio di destinazione d'uso (che si tradurrebbe in un maggior peso urbanistico) né sono ammissibili opere edilizie massive.

Si allega sub doc. 13 stralcio del nuovo PRG in adozione, che riguarda la zona in esame.

Si ripete, comunque, quanto sopra già segnalato e cioè che parte eseguita aveva a suo tempo versato al Comune di Campomorone quasi trentamila euro per oneri a compensazione del mancato asservimento di posti auto alle progettate abitazioni, contributi che risultano ad oggi ancora nella disponibilità dell'amministrazione comunale.

A questo punto, occorre prendere atto che il nuovo PRG e il conseguente regime di salvaguardia consentono esclusivamente sull'immobile in esame opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso a carattere abitativo. Il secondo permesso di costruire, pur essendo stato assentito in tempi recenti, non ha avuto seguito in punto inizio lavori (il primo permesso di costruire era infatti da tempo scaduto) e pertanto ad oggi - e allo stato - l'immobile non può essere convertito in abitazione. Questo fa salve eventuali controdeduzioni degli interessati, da presentarsi all'amministrazione comunale una volta che il PRG in adozione venga pubblicato sull'Albo Pretorio e sul bollettino regionale, controdeduzioni che però possono non essere così efficaci da vincere il vincolo idrogeologico "forte" presente in zona.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come già rilevato, l'unità immobiliare è stata oggetto di opere demolitive risalenti a circa 10 anni orsono a seguito di rilascio di Permesso di Costruire regolarmente assentito. Tuttavia tali lavori si sono interrotti ancora nella fase iniziale di demolizione e quindi, allo stato attuale, l'immobile, oltre alle pessime condizioni rilevabili dal materiale fotografico allegato, presenta difformità sia con riferimento alla planimetria catastale (doc. 2), sia rispetto al progetto approvato.

Stando a quanto segnalato nel capitolo riguardante l'aspetto urbanistico, per riportare l'immobile allo status quo ante, occorrerebbero oneri tecnici e fiscali necessari alla regolarizzazione dell'aspetto edilizio e catastale (progettazione, direzione lavori, coordinazione per la sicurezza, contabilità, collaudo, verifica strutturale del solaio di calpestio e del soffitto, ecc.) che si stimano complessivamente in € 22.000,00.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), relativamente all'immobile di cui si tratta, è stato allegato al contratto di locazione qui prodotto sub doc. 5 (APE n. 18844/2022 presentato il 18.05.2022 e con scadenza nell'anno 2032).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come dichiarato allo scrivente dall'amministratore del condominio **** Omissis **** in occasione del sopralluogo peritale, allo stato non sono state deliberate opere di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio. Le spese ordinarie annue relative all'immobile pignorato ammontano a circa € 800,00 e i relativi millesimi di proprietà sono 145/1000.

Tenendo conto dell'atto di intervento nella procedura che ci occupa da parte del Condominio in Campomorone (GE) di Via del Molino 8-12-14 (in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Genova n. 2831/2015 emesso in

data 09.07.2015 munito di formula esecutiva con pedissequo atto di precetto del 24.07.2015), il medesimo Condominio vanterebbe un credito, oltre interessi e spese ulteriori, di € 7.310,17 per spese condominiali scadute e non pagate anteriormente alla data della presente perizia.

Dalla lettura dell'atto di compravendita di cui al doc. 4 qui allegato, non si rilevano particolari vincoli o oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Allo stato trattasi di un solo immobile a uso laboratorio e, viste le peculiarità urbanistico-edilizie già esaminate nei rispettivi capitoli, non è allo stato percorribile la suddivisione in più lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Campomorone (GE) - Via Giovanni Campora civ. 52 r., piano 1

L'immobile di cui trattasi (ubicato in Via Giovanni Campora civ. 52 r. del Comune di Campomorone, in provincia di Genova - v. foto 1) conserva ancora la sua originaria destinazione a "laboratorio per arti e mestieri" (categoria catastale C/3), anche se da anni ivi non viene più svolta alcuna attività produttiva di lavorazione o di trasformazione di prodotti artigianali (precedentemente l'attività ivi esercitata era di sartoria e in particolare di confezionamento costumi). Tale immobile è inserito in fabbricato condominiale composto da più edifici che si sviluppano su diversi piani (v. foto 2, 3, edifici con facciate tinteggiate in verde chiaro e vista aerea di cui al doc. 3), ognuno con proprio accesso e numero civico; specificamente Via del Molino civv. 8, 10, 12 e 14. Alcuni immobili, per lo più garages, hanno accesso indipendente da Via G. Campora. Il bene in perizia, di cui al presente unico lotto (posto al piano primo), viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Comune di Campomorone, al foglio 20, particella 907, subalterno 16, categoria C/3 (v. certificato catastale sub doc. 1) ed è raggiungibile dal tratto di strada pubblica Via Giovanni Campora, a doppio senso di marcia veicolare, che, nella zona ove detta Via costeggia il Torrente Verde in prossimità del civ. 52 r., presenta calpestio con terra battuta, ghiaia e in parte anche con battuto di cemento (v. foto 4). Tale Via G. Campora si collega con i più importanti assi stradali di Via Antonio Gavino e Via Campomorone della SP 5 (v. doc. 3) che, verso sud-est a circa un chilometro, raggiunge la Val Polcevera della città di Genova. Il Comune di Campomorone, Città Metropolitana di Genova, è ben servito da mezzi pubblici ed è fornito di negozi, ufficio postale, farmacia, banca, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 100 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La più vicina stazione ferroviaria si trova a Pontedecimo ed è raggiungibile in pochi minuti con autobus, mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova Bolzaneto dista circa 9 chilometri. Come rilevabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile in perizia presenta tutti gli ambienti occupati in maniera caotica da materiale di risulta, da varie masserizie in disuso, da attrezzi e materiali da lavoro sparsi (si riscontrano: mattoni, sacchi di cemento, coffe, tavole da cantiere, carriole, scale da lavoro, un motorino, segnali stradali, ecc. in numero tale da ostacolare il regolare movimento delle persone che ivi accedono. Con riferimento alla rappresentazione grafica planimetrica di cui al doc. 2, il bene in perizia è composto da: corridoio (foto 5, 6, 7) collegato con la scala condominiale (foto 8, 9, 10); da tale corridoio è possibile accedere a un primo ampio vano a uso laboratorio, fornito di ben quattro finestre (foto 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) con piccolo sottoscala anch'esso con finestra (foto 18); il medesimo corridoio consente l'accesso (tramite porta raffigurata nella foto 26) anche al secondo ampio spazio denominato "magazzino" del doc. 2 (v. foto 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26); tale vano viene illuminato e aerato da ampia finestra, mentre un'altra finestra è presente in quelli che erano originariamente i due locali w.c. e spogliatoio raffigurati in planimetria, le cui pareti divisorie, allo stato attuale, risultano demolite (v. foto



19 e 22); alcuni scalini (v. foto 23) conducono in un altro ampio vano a destinazione magazzino, con tre arcate centrali e illuminato da 4 finestre, di cui 2 affaccianti sul Torrente Verde a sud e le altre 2 verso ovest (v. foto 27, 28, 29, 30, 31, 32). I sanitari e gli impianti dei servizi igienici sono allo stato attuale demoliti. Non risultano presenti locali tipo cantine o aree di pertinenza esterne dell'immobile in perizia. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile varia da circa m. 3,50 a m 3,20 (v. doc. 2). I prospetti dei vari volumi che costituiscono il compendio condominiale nonché alcune aree comuni esterne del caseggiato, vengono raffigurate nelle foto 2, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45. E' da segnalare che la scala esterna di accesso al corpo di fabbrica, ove è inserito l'immobile in perizia, attualmente risulta demolita in quanto a suo tempo ritenuta pericolante e in attesa di essere ricostruita (v. foto 43). La zona ove è ubicato l'immobile è residenziale a media densità abitativa nonché produttiva (nelle vicinanze è presente anche un noto biscottificio); la struttura muraria è in cemento armato. Le condizioni manutentive di alcune facciate dei fabbricati condominiali appaiono scarse (vedasi ad esempio foto 34, 35, 36, 37, 40,41), mentre altre sono in buono stato (v. foto 38, 39). L'atrio condominiale e vano scale, da cui si accede all'immobile in esame, appaiono in condizioni manutentive scarse (v. foto 8, 9, 10). I vari corpi di fabbrica condominiali sono coperti con tetti a falde rivestite da tegole tipo marsigliesi (v. foto allegate).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 907, Sub. 16, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 136.500,00

Con riferimento a quanto già enucleato riguardo ai vincoli portati dal nuovo profilo urbanistico e allo stato di degrado dell'immobile, ai fini della presente stima, non si può fare altro che svalORIZZARE il bene tenendo conto del costo pari alle somme stimabili per il ripristino dello status quo con:

- impianto di cantiere anche con allestimento di opere provvisori;
- opere strutturali di verifica e rinforzo dell'orditura principale e secondaria del soffitto e del pavimento;
- ripristino dei servizi igienici preesistenti e antibagno, rivestimenti ceramici alle pareti e sanitari, cassette di cacciata, ecc.;
- impianti: elettrici, TV, videocitofonico, termico di tipo autonomo a radiatori, centrale idrica con cisterna di riserva, isolamento termico a cappotto all'interno dei muri perimetrali, isolamento all'intradosso del soffitto nel rispetto della normativa vigente, dotazione di impianto per la produzione di acqua sanitaria mediante boiler a gas, allacciamento alla pubblica fognatura;
- demolizione dell'intonaco interno in fase di distacco, suo rifacimento, finitura al civile con rasatura e tinta lavabile;
- pavimenti ceramici in tutti gli ambienti e zoccoletti battiscopa;
- porta caposcala blindata a un'anta con stipiti in marmo, porte interne di tipo economico; finestre in alluminio verniciato, persiane in PVC.

Con riferimento al Prezzario Regione Liguria Anno 2023 (codice voce 99.A01.A20.040 - costo a mc vuoto per pieno piano fondi), il costo per i ripristini viene stimato complessivamente - compresi spese generali e utili d'impresa - in €/mc 222,44/3 (un terzo del costo piano fondi di nuova costruzione) x mq 220,00 (superficie netta del bene oggetto di procedura) x altezza m 3,20 = € 52.199,25 Iva esclusa a cui occorrerà aggiungere un'alea del 15% per imprevisti in corso di procedura amministrativa e/o di opere di ripristino nonché per difficoltà di accesso al sito, per un totale complessivo quindi di € (52.199,25 + 15%*52.199,25) = circa € 60.000,00 oltre alle spese tecniche già stimate in € 22.000,00 per un totale quindi di € 82.000,00.

Passiamo ora all'assegnazione del più probabile valore di mercato lordo del bene oggetto di perizia, senza quindi la decurtazione di cui sopra.

La stima oggetto di causa prende spunto innanzitutto dall'ultima pubblicazione OMI del II semestre 2022 (v. doc. 14), riferita al valore minimo sia a laboratori (€/mq 640,00) sia a magazzini (€/mq 420,00) per la zona centrale di Campomorone, in considerazione delle caratteristiche tutte sopra esposte, dello stato locativo (occupato), del pessimo stato manutentivo e delle previsioni limitative dello strumento urbanistico in adozione da parte del Comune di Campomorone.

A tal fine lo scrivente ritiene, per la fattispecie, di procedere assegnando un valore di €/mq pari a



500,00.

Pertanto: €/mq 500,00 x mq 273 = € 136.500,00.

Dal valore così complessivamente calcolato si provvede poi a decurtare la somma di € 82.000,00 quale deprezzamento, che rende l'effettivo valore finale a base d'asta del bene oggetto di pignoramento, pari a € 54.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Campomorone (GE) - Via Giovanni Campora civ. 52 r., piano 1	273,00 mq	500,00 €/mq	€ 136.500,00	100,00%	€ 136.500,00
				Valore di stima:	€ 136.500,00

Valore di stima: € 136.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	82000,00	€

Valore finale di stima: € 54.500,00

Vedasi note inserite nel capitolo dedicato alla stima.

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 05/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

14 di 21



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico catastale (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Vista aerea
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratto di locazione e APE
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Tavole progettuali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 21/2011
- ✓ N° 9 Altri allegati - Relazione tecnica al Prog. 60/09
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori del 14/11/2012
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta rinnovo permesso di costruire
- ✓ N° 12 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 8/2022
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio nuovo PRG
- ✓ N° 14 Altri allegati - Banca dati OMI
- ✓ N° 15 Foto
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia copia privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Campomorone (GE) - Via Giovanni Campora civ. 52 r., piano 1

L'immobile di cui trattasi (ubicato in Via Giovanni Campora civ. 52 r. del Comune di Campomorone, in provincia di Genova - v. foto 1) conserva ancora la sua originaria destinazione a "laboratorio per arti e mestieri" (categoria catastale C/3), anche se da anni ivi non viene più svolta alcuna attività produttiva di lavorazione o di trasformazione di prodotti artigianali (precedentemente l'attività ivi esercitata era di sartoria e in particolare di confezionamento costumi). Tale immobile è inserito in fabbricato condominiale composto da più edifici che si sviluppano su diversi piani (v. foto 2, 3, edifici con facciate tinteggiate in verde chiaro e vista aerea di cui al doc. 3), ognuno con proprio accesso e numero civico; specificamente Via del Molino civv. 8, 10, 12 e 14. Alcuni immobili, per lo più garages, hanno accesso indipendente da Via G. Campora. Il bene in perizia, di cui al presente unico lotto (posto al piano primo), viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Comune di Campomorone, al foglio 20, particella 907, subalterno 16, categoria C/3 (v. certificato catastale sub doc. 1) ed è raggiungibile dal tratto di strada pubblica Via Giovanni Campora, a doppio senso di marcia veicolare, che, nella zona ove detta Via costeggia il Torrente Verde in prossimità del civ. 52 r., presenta calpestio con terra battuta, ghiaia e in parte anche con battuto di cemento (v. foto 4). Tale Via G. Campora si collega con i più importanti assi stradali di Via Antonio Gavino e Via Campomorone della SP 5 (v. doc. 3) che, verso sud-est a circa un chilometro, raggiunge la Val Polcevera della città di Genova. Il Comune di Campomorone, Città Metropolitana di Genova, è ben servito da mezzi pubblici ed è fornito di negozi, ufficio postale, farmacia, banca, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 100 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La più vicina stazione ferroviaria si trova a Pontedecimo ed è raggiungibile in pochi minuti con autobus, mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova Bolzaneto dista circa 9 chilometri. Come rilevabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile in perizia presenta tutti gli ambienti occupati in maniera caotica da materiale di risulta, da varie masserizie in disuso, da attrezzi e materiali da lavoro sparsi (si riscontrano: mattoni, sacchi di cemento, coffe, tavole da cantiere, carriole, scale da lavoro, un motorino, segnali stradali, ecc. in numero tale da ostacolare il regolare movimento delle persone che ivi accedono. Con riferimento alla rappresentazione grafica planimetrica di cui al doc. 2, il bene in perizia è composto da: corridoio (foto 5, 6, 7) collegato con la scala condominiale (foto 8, 9, 10); da tale corridoio è possibile accedere a un primo ampio vano a uso laboratorio, fornito di ben quattro finestre (foto 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) con piccolo sottoscala anch'esso con finestra (foto 18); il medesimo corridoio consente l'accesso (tramite porta raffigurata nella foto 26) anche al secondo ampio spazio denominato "magazzino" del doc. 2 (v. foto 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26); tale vano viene illuminato e aerato da ampia finestra, mentre un'altra finestra è presente in quelli che erano originariamente i due locali w.c. e spogliatoio raffigurati in planimetria, le cui pareti divisorie, allo stato attuale, risultano demolite (v. foto 19 e 22); alcuni scalini (v. foto 23) conducono in un altro ampio vano a destinazione magazzino, con tre arcate centrali e illuminato da 4 finestre, di cui 2 affaccianti sul Torrente Verde a sud e le altre 2 verso ovest (v. foto 27, 28, 29, 30, 31, 32). I sanitari e gli impianti dei servizi igienici sono allo stato attuale demoliti. Non risultano presenti locali tipo cantine o aree di pertinenza esterne dell'immobile in perizia. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile varia da circa m. 3,50 a m. 3,20 (v. doc. 2). I prospetti dei vari volumi che costituiscono il compendio condominiale nonché alcune aree comuni esterne del caseggiato, vengono raffigurate nelle foto 2, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45. E' da segnalare che la scala esterna di accesso al corpo di fabbrica, ove è inserito l'immobile in perizia, attualmente risulta demolita in quanto a suo tempo ritenuta pericolante e in attesa di essere ricostruita (v. foto 43). La zona ove è ubicato l'immobile è residenziale a media densità abitativa nonché produttiva (nelle vicinanze è presente anche un noto biscottificio); la struttura muraria è in cemento armato. Le condizioni manutentive di alcune facciate dei fabbricati condominiali appaiono scarse (vedasi ad



esempio foto 34, 35, 36, 37, 40,41), mentre altre sono in buono stato (v. foto 38, 39). L'atrio condominiale e vano scale, da cui si accede all'immobile in esame, appaiono in condizioni manutentive scarse (v. foto 8, 9, 10). I vari corpi di fabbrica condominiali sono coperti con tetti a falde rivestite da tegole tipo marsigliesi (v. foto allegate). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 907, Sub. 16, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento all'immobile oggetto di perizia, risulta che presso il Comune di Campomorone venne presentato un progetto prot. n. 60/09 (doc. 7) per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da laboratorio a tre appartamenti. All'epoca in cui tale progetto era stato assentito dal Comune con Permesso di Costruire n. 21 del 16.11.2011 (doc. 8), lo strumento urbanistico in vigore comprendeva l'immobile in Zona B2, ove il progettato cambio di destinazione d'uso (da laboratorio a civile abitazione) era consentito (v. relazione tecnica di cui al doc. 9). Nel doc. 8 si dava atto che il richiedente aveva già regolarmente versato alla Tesoreria Comunale in data 28/09/2021 la somma di € 29.788,00 a titolo di contributo dovuto; alla data del 15.11.12 i lavori avevano inizio in economia diretta (v. doc. 10). Venivano eseguite però sole opere di demolizione e, visto lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto (v. foto allegate), non vi sono dubbi che i relativi materiali di risulta siano in buona parte (o forse totalmente) ancora in sito, mentre le opere di costruzione previste a progetto non hanno avuto luogo. Visto il notevole lasso di tempo trascorso dalla data del primo Permesso di Costruire (16.11.2011), che prevedeva che i lavori fossero conclusi entro tre anni dal suo rilascio e considerato che invece questi non erano finiti, si era resa necessaria per i proprietari una richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire (v. doc. 11), che veniva nuovamente rilasciato in data 15.12.2022 con prot. n. 8 e considerata l'ammissibilità rispetto alla disciplina del R.E.C. nonché rispetto a quella di attuazione del PRG che classificava la zona, ove è inserito l'immobile, di tipo B (v. doc. 12). Tuttavia, lo scrivente, in occasione dell'incontro con i Tecnici del Comune di Campomorone Geom. Paolo Rebora e Ing. Alessandro Lucano, avvenuto (previo appuntamento telefonico dopo reiterate richieste) in data 22.06.2023, ha appreso che il Comune proprio in quella medesima giornata si sarebbe dotato - tramite delibera di consiglio comunale convocato per le ore 17 - di nuovo Piano Regolatore, ben più restrittivo di quello fino a quel giorno in vigore, con l'esito di far scattare il cd. "regime di salvaguardia", cioè un periodo in cui valgono contemporaneamente due strumenti urbanistici (quello previgente e quello oggetto di nuova adozione), ma che vede prevalere l'applicazione del PRG che - tramite disposizioni più stringenti - consente, appunto, la salvaguardia del territorio. Nella fattispecie, a fronte del descritto nuovo adottando PRG, il precedente permesso di costruire non trova più valida collocazione, in quanto viene a mancare la doppia conformità ai due strumenti urbanistici, dovendo - come detto - prevalere la disposizione più rigida, che - nel nostro caso - inserisce l'immobile in zona RQ-TRA, cioè un ambito interessato da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile (questo anche nel rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino del Torrente Polcevera, anno 2014). Con l'esito che non risulta più ammissibile il cambio di destinazione d'uso (che si tradurrebbe in un maggior peso urbanistico) né sono ammissibili opere edilizie massive. Si allega sub doc. 13 stralcio del nuovo PRG in adozione, che riguarda la zona in esame. Si ripete, comunque, quanto sopra già segnalato e cioè che parte eseguita aveva a suo tempo versato al Comune di Campomorone quasi trentamila euro per oneri a compensazione del mancato asservimento di posti auto alle progettate abitazioni, contributi che risultano ad oggi ancora nella disponibilità dell'amministrazione comunale. A questo punto, occorre prendere atto che il nuovo PRG e il conseguente regime di salvaguardia consentono esclusivamente sull'immobile in esame opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso a carattere abitativo. Il secondo permesso di costruire, pur essendo stato assentito in tempi recenti, non ha avuto seguito in punto inizio lavori (il primo permesso di costruire era infatti da tempo scaduto) e pertanto ad oggi - e allo stato - l'immobile non può essere convertito in abitazione. Questo fa salve eventuali controdeduzioni degli interessati, da presentarsi all'amministrazione comunale una volta che il PRG in adozione venga pubblicato sull'Albo Pretorio e sul bollettino regionale, controdeduzioni che però possono non essere così efficaci da vincere il vincolo idrogeologico "forte" presente in zona.



Prezzo base d'asta: € 54.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.500,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Campomorone (GE) - Via Giovanni Campora civ. 52 r., piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 907, Sub. 16, Categoria C3	Superficie	273,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo scarso, anzi attualmente non fruibile, in quanto interessato da pregressi interventi demolitivi, in gran parte effettuati, senza tuttavia che a questi sia seguita la ristrutturazione.		
Descrizione:	<p>L'immobile di cui trattasi (ubicato in Via Giovanni Campora civ. 52 r. del Comune di Campomorone, in provincia di Genova - v. foto 1) conserva ancora la sua originaria destinazione a "laboratorio per arti e mestieri" (categoria catastale C/3), anche se da anni ivi non viene più svolta alcuna attività produttiva di lavorazione o di trasformazione di prodotti artigianali (precedentemente l'attività ivi esercitata era di sartoria e in particolare di confezionamento costumi). Tale immobile è inserito in fabbricato condominiale composto da più edifici che si sviluppano su diversi piani (v. foto 2, 3, edifici con facciate tinteggiate in verde chiaro e vista aerea di cui al doc. 3), ognuno con proprio accesso e numero civico; specificamente Via del Molino civv. 8, 10, 12 e 14. Alcuni immobili, per lo più garages, hanno accesso indipendente da Via G. Campora. Il bene in perizia, di cui al presente unico lotto (posto al piano primo), viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Comune di Campomorone, al foglio 20, particella 907, subalterno 16, categoria C/3 (v. certificato catastale sub doc. 1) ed è raggiungibile dal tratto di strada pubblica Via Giovanni Campora, a doppio senso di marcia veicolare, che, nella zona ove detta Via costeggia il Torrente Verde in prossimità del civ. 52 r., presenta calpestio con terra battuta, ghiaia e in parte anche con battuto di cemento (v. foto 4). Tale Via G. Campora si collega con i più importanti assi stradali di Via Antonio Gavino e Via Campomorone della SP 5 (v. doc. 3) che, verso sud-est a circa un chilometro, raggiunge la Val Polcevera della città di Genova. Il Comune di Campomorone, Città Metropolitana di Genova, è ben servito da mezzi pubblici ed è fornito di negozi, ufficio postale, farmacia, banca, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 100 metri in linea d'aria dall'immobile in perizia. La più vicina stazione ferroviaria si trova a Pontedecimo ed è raggiungibile in pochi minuti con autobus, mentre l'imbocco del casello autostradale di Genova Bolzaneto dista circa 9 chilometri. Come rilevabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile in perizia presenta tutti gli ambienti occupati in maniera caotica da materiale di risulta, da varie masserizie in disuso, da attrezzi e materiali da lavoro sparsi (si riscontrano: mattoni, sacchi di cemento, coffe, tavole da cantiere, carriole, scale da lavoro, un motorino, segnali stradali, ecc. in numero tale da ostacolare il regolare movimento delle persone che ivi accedono. Con riferimento alla rappresentazione grafica planimetrica di cui al doc. 2, il bene in perizia è composto da: corridoio (foto 5, 6, 7) collegato con la scala condominiale (foto 8, 9, 10); da tale corridoio è possibile accedere a un primo ampio vano a uso laboratorio, fornito di ben quattro finestre (foto 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) con piccolo sottoscala anch'esso con finestra (foto 18); il medesimo corridoio consente l'accesso (tramite porta raffigurata nella foto 26) anche al secondo ampio spazio denominato "magazzino" del doc. 2 (v. foto 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26); tale vano viene illuminato e aerato da ampia finestra, mentre un'altra finestra è presente in quelli che erano originariamente i due locali w.c. e spogliatoio raffigurati in planimetria, le cui pareti divisorie, allo stato attuale, risultano demolite (v. foto 19 e 22); alcuni scalini (v. foto 23) conducono in un altro ampio vano a destinazione magazzino, con tre arcate centrali e illuminato da 4 finestre, di cui 2 affaccianti sul Torrente Verde a sud e le altre 2 verso ovest (v. foto 27, 28, 29, 30, 31, 32). I sanitari e gli impianti dei servizi igienici sono allo stato attuale demoliti. Non risultano presenti locali tipo cantine o aree di pertinenza esterne dell'immobile in perizia. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile varia da circa m. 3,50 a m. 3,20 (v. doc. 2). I prospetti dei vari volumi che costituiscono il compendio condominiale nonché alcune aree comuni esterne del caseggiato, vengono raffigurate nelle foto 2, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45. E' da segnalare che la scala esterna di accesso al corpo di fabbrica, ove è inserito l'immobile in perizia, attualmente risulta demolita in quanto a suo tempo ritenuta pericolante e in attesa di essere ricostruita (v. foto 43). La zona ove è ubicato l'immobile è residenziale a media densità abitativa nonché produttiva (nelle vicinanze è presente anche un noto biscottificio); la struttura muraria è in cemento armato. Le condizioni manutentive di alcune facciate dei fabbricati condominiali appaiono scarse (vedasi ad esempio foto 34, 35, 36, 37, 40,41), mentre altre sono in buono</p>		



	stato (v. foto 38, 39). L'atrio condominiale e vano scale, da cui si accede all'immobile in esame, appaiono in condizioni manutentive scarse (v. foto 8, 9, 10). I vari corpi di fabbrica condominiali sono coperti con tetti a falde rivestite da tegole tipo marsigliesi (v. foto allegate).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/03/2023
Reg. gen. 7408 - Reg. part. 5818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

