

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE E.I.I.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2018 del R.G.E.

promossa da

***Condominio Centro Nordovest***

contro

***XX***  
***Partita IVA: 03389780101***



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Stato di occupazione .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2018 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 728.700,00</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 11/06/2018, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email [simoneardigo@saworkshop.com](mailto:simoneardigo@saworkshop.com), PEC [simone.ardigo@archiworldpec.it](mailto:simone.ardigo@archiworldpec.it), Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Genova (GE) - Via Albisola, edificio 1, interno 60-62, piano Piano Strada (Piano 2° dell'edificio)

## DESCRIZIONE

---

### Capannone industriale

Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica di Bolzaneto nell'ambito del "PIP Valpolcevera" del 1983, relativo all'insediamento produttivo artigianale dell'area di Via Santuario N.S. della Guardia nella zona iniziale della salita al Santuario facenti capo alla F.I.L.S.E. spa - "Consorzio Artigianale Operativo Valpolcevera n.1" realizzato secondo il piano della lottizzazione Q 7770 (Progetto dell'Arch. P. Gambacciani e A Ciruzzi).

Il capannone oggetto di perizia, quindi Via Albissola, è quindi inserito in un conteso prettamente industriale la cui posizione è stata pensata per essere ben connessa alla rete viaria: ci si trova a circa 1 km dall'ingresso dell'autostrada A7, casello di Genova Bolzaneto.

Tale sito produttivo artigianale si trova al margine di altre aree analoghe realizzate lungo l'asse del Torrente Polcevera: poco distante a valle, lungo Via Romairone c'è l'edificio della "Metro Genova" vendita all'ingrosso, "il Centro Commerciale l'Aquilone".

Precorrendo la Via Santuario N.S. della Guardia in direzione del Santuario, quindi a monte del sito oggetto di perizia abbiamo un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse.

Via Albissola è a circa 2 km dal centro di Bolzaneto.

Ci troviamo a circa 7,5 km dal mare.

Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP - Azienda Trasporti Provinciali n.120) che transitano sulla Via Santuario N.S. della Guardia, fermata a circa 150 mt.

Il capannone oggetto di perizia ha due accessi carrai da Via Albissola.

Esiste un accesso pedonale laterale sulla via che porta alla rampa carraia di connessione ad altri capannoni dell'insediamento produttivo artigianale.

Il capannone si presenta con una ampia area centrale libera con sviluppate due aree soppalcate aperte nei due lati nord e a sud.

L'area a sud ha un blocco servizi con i locali bagno e spogliatoio: anch'esso è soppalco con un locale uso ufficio.

## LOTTO UNICO

---





Capannone = 723.50 Mq  
 Soppalco Chiuso = 27.45 mq

Superficie Lorda Soppalco Chiuso, Calcolato Al 80% = (27.45 Mq X 0.8) = 21.96 Mq;

Soppalchi Aperti = 133,45 Mq  
 Superficie Lorda Soppalchi aperti, Calcolato Al 80% = (133.45 Mq X 0.8) = 26.69 Mq;

Altezza Media Netta = 5.57 m  
 Altezza Media Lorda = 6.17 m

Superficie lorda commerciale = 723.50 mq + 21.96 mq + 106.76 mq

Superficie commerciale = 852.22 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1985 al 24/07/1985	COMUNE DI GENOVA F.I.L.S.E.FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECOMONICA S.P.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 14, Part. 494, Sub. 29, Zc. 4 Categoria D1 Piano 2° Graffato 496
Dal 24/07/1985 al 23/12/1985	COMUNE DI GENOVA CONSORZIO OPERATIVO VAL POLCEVERA N 1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 14, Part. 494, Sub. 29, Zc. 4 Categoria D1 Graffato 496
Dal 23/12/1985 al 27/12/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXC.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 14, Part. 494, Sub. 29, Zc. 4 Categoria C3 Cl.4, Cons. 778 Rendita € 3.937,68 Piano 2° Graffato 496
Dal 27/12/2007 al 30/11/2018	XXXXXXXXXXXXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 14, Part. 672, Sub. 29, Zc. 4 Categoria C3 Cl.4, Cons. 778 Superficie catastale 861 Rendita € 3.937,68 Piano 2° Graffato 674

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOL	14	672	29	4	C3	4	778	861	3937,68	2°	674



## Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto non sono riportati i soppalchi, pertanto occorre una pratica per l'aggiornamento del catasto.

## PRECISAZIONI

---

SONO STATI RICHIESTI PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DELLA PROVINCIA DI GENOVA LA VISURA CAMERALE. LA SOCIETA' XXXXXX XXXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX RISULTA AVERE LA SUA SEDE LEGALE NEL COMUNE DI GENOVA IN VIA ALBISOLA CIV.60-62, DAL 20/02/2012

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Attualmente l'immobile è occupato dalla società debitrice, XXXXXX XXXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 30/12/2004  
Reg. gen. 62160 - Reg. part. 14615  
Quota: 1/1  
Importo: € 320.000,00  
Contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 11/03/2008  
Reg. gen. 7848 - Reg. part. 1743  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
Contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Genova il 15/09/2009





L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Sostituzione edilizia, consentita per realizzare:

a) ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 35%;

b) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,25 mq/mq; le altre funzioni ammesse complementari compresi i parcheggi privati in struttura fuori terra sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq;

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione:

- contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;

- impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Valle Polcevera, Area TU (tessuto urbano) del P.T.C.P.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ufficio Agibilità del Comune di Genova:  
non esiste un decreto di abitabilità;

Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:  
non esistono pratiche di condono depositate;

Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:  
esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:  
Progetto n.52/1981  
Domandina 426/1990

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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





### Progetto n.52/1981

Fa riferimento alla definizione dell'Insediamento produttivo artigianale realizzato secondo il piano della lottizzazione Q 7770 (Progetto dell'Arch. P. Gambacciani e A. Ciruzzi) realizzato sempre nell'ambito del "PIP Valpolcevera" del 1983, settore 4 e 5 edifici 4C - 4D - 5 G di Via Santuario N.S. della Guardia - Bolzaneto) facenti capo alla F.I.L.S.E. spa - "Consorzio Artigianale Operativo Valpolcevera n.1"

Il capannone oggetto di perizia rientra in tale ambito.

### Domandina 426/1990

Relativa la realizzazione dei due piani a soppalco aperti e dell'area a servizio interna (locali bagni e servizi)

## VINCOLI OD ONERI CON DOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 27.697,38

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Genova (GE) - Via Albisola, edificio 1, interno 60-62, piano Piano Strada (Piano 2° dell'edificio)  
Capannone industriale Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica di Bolzaneto nell'ambito del "PIP Valpolcevera" del 1983, relativo all'insediamento produttivo artigianale dell'area di Via Santuario N.S. della Guardia nella zona iniziale della salita al Santuario facenti capo alla F.I.L.S.E. spa - "Consorzio Artigianale Operativo Valpolcevera n.1" realizzato secondo il piano della lottizzazione Q 7770 (Progetto dell'Arch. P. Gambacciani e A. Ciruzzi). Il capannone oggetto di perizia, quindi Via Albissola, è quindi inserito in un conteso prettamente industriale la cui posizione è stata pensata per essere ben connessa alla rete viaria: ci si trova a circa 1 km dall'ingresso dell'autostrada A7, casello di Genova Bolzaneto. Tale sito produttivo artigianale si trova al margine di altre aree analoghe realizzate lungo l'asse del Torrente Polcevera: poco distante a valle, lungo Via Romairone c'è l'edificio della "Metro Genova" vendita all'ingrosso, "il Centro Commerciale l'Aquilone". Precorrendo la Via Santuario N.S. della Guardia in direzione del Santuario, quindi a monte del sito oggetto di perizia abbiamo



un conteso campestre aperto di tipo misto “produttivo” e “residenziale” con case sparse. Via Albissola è a circa 2 km dal centro di Bolzaneto. Ci troviamo a circa 7,5 km dal mare. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP - Azienda Trasporti Provinciali n.120) che transitano sulla Via Santuario N.S. della Guardia, fermata a circa 150 mt. Il capannone oggetto di perizia ha due accessi carrai da Via Albissola. Esiste un accesso pedonale laterale sulla via che porta alla rampa carraia di connessione ad altri capannoni dell’insediamento produttivo artigianale. Il capannone si presenta con una ampia area centrale libera con sviluppate due aree soppalcate aperte nei due lati nord e a sud. L’area a sud ha un blocco servizi con i locali bagno e spogliatoio: anch’esso è soppalco con un locale uso ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 672, Sub. 29, Zc. 4, Categoria C3, Graffato 674  
Valore di stima del bene: € 809.609,00

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all’immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);

2) superficie dell’immobile (mq); per cui con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell’unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell’attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

La superficie commerciale del capannone è pari a 852.22 mq

Rispetto alla Tabella dell’Agenzia dell’Entrata OMI ci si posiziona nella fascia dei “Magazzini”, essendo la più vicina categoria catastale C/3, laboratori per arti e mestieri, il tutto collegato alla zona di riferimento:

minimo € 540,00; medio € 675,00; massimo € 810,00

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna “in DA RISTRUTTURARE”, il tutto collegato alla zona di riferimento di via Morego

minimo € 1.100,00; medio € 1.225,00; massimo € 1.350,00

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata, si evidenziano i due conteggi (OMI e FIAIP)

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori medi OMI e FIAIP:

$mq\ 852,22 \times €\ 950,00 = €\ 809.609,00$



Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Albisola civ.60-62, risulta essere di:

€ 809.609,00 (ottocentonovemilaseicentonove/00 euro)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10 % determinando così il prezzo intero da assumere in

€ 728.648,10 (settecentoventottomilaseicentoquarantotto/10 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della Ditta XXXXXX XXXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proietti & S.sas,

pari a € 728.700 (settecentoventottomilasettecento/00 euro),

che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Capannone Genova (GE) - Via Albisola, edificio 1, interno 60-62, piano Piano Strada (Piano 2° dell'edificio)	852,22 mq	950,00 €/mq	€ 809.609,00	100,00	€ 809.609,00
				Valore di stima:	€ 809.609,00

Valore di stima: € 809.609,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 728.700,00**

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 13/11/2018



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO B DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO C STATO ATTUALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO E VISURA CAMERALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO F SPESE CONDOMINIALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO G FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO H OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO I STIMA IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 345-2018 ALLEGATO L PRATICHE EDILIZIE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Genova (GE) - Via Albisola , edificio 1, interno 60-62, piano Piano Strada (Piano 2° dell'edificio)  
Capannone industriale Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica di Bolzaneto nell'ambito del "PIP Valpolcevera" del 1983, relativo all'insediamento produttivo artigianale dell'area di Via Santuario N.S. della Guardia nella zona iniziale della salita al Santuario facenti capo alla F.I.L.S.E. spa – "Consorzio Artigianale Operativo Valpolcevera n.1" realizzato secondo il piano della lottizzazione Q 7770 (Progetto dell'Arch. P. Gambacciani e A Ciruzzi). Il capannone oggetto di perizia, quindi Via Albissola, è quindi inserito in un conteso prettamente industriale la cui posizione è stata pensata per essere ben connessa alla rete viaria: ci si trova a circa 1 km dall'ingresso dell'autostrada A7, casello di Genova Bolzaneto. Tale sito produttivo artigianale si trova al margine di altre aree analoghe realizzate lungo l'asse del Torrente Polcevera: poco distante a valle, lungo Via Romairone c'è l'edificio della "Metro Genova" vendita all'ingrosso, "il Centro Commerciale l'Aquilone". Precorrendo la Via Santuario N.S. della Guardia in direzione del Santuario, quindi a monte del sito oggetto di perizia abbiamo un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse. Via Albissola è a circa 2 km dal centro di Bolzaneto. Ci troviamo a circa 7,5 km dal mare. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP - Azienda Trasporti Provinciali n.120) che transitano sulla Via Santuario N.S. della Guardia, fermata a circa 150 mt. Il capannone oggetto di perizia ha due accessi carrai da Via Albissola. Esiste un accesso pedonale laterale sulla via che porta alla rampa carraia di connessione ad altri capannoni dell'insediamento produttivo artigianale. Il capannone si presenta con una ampia area centrale libera con sviluppate due aree soppalcate aperte nei due lati nord e a sud. L'area a sud ha un blocco servizi con i locali bagno e spogliatoio: anch'esso è soppalco con un locale uso ufficio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 672, Sub. 29, Zc. 4, Categoria C3, Graffato 674 Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di riqualificazione urbanistico produttivo – industriale (AR-PI). Le funzioni ammesse sono: Principali: Industria e artigianato, logistica, impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi speciali. Complementari: servizi di uso pubblico, rimessaggi, depositi e commercio all'ingrosso, pubblici esercizi escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali. Interventi sul patrimonio edilizio esistente: Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Sostituzione edilizia, consentita per realizzare: a) ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 35%; b) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,25 mq/mq; le altre funzioni ammesse complementari compresi i parcheggi privati in struttura fuori terra sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq; Interventi di ricostruzione e nuova costruzione: - contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno; - impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali



in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Valle Polcevera, Area TU (tessuto urbano) del P.T.C.P.

**Prezzo base d'asta: € 728.700,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 728.700,00**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Albisola , edificio 1, interno 60-62, piano Piano Strada (Piano 2° dell'edificio)		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 672, Sub. 29, Zc. 4, Categoria C3, Graffato 674	<b>Superficie</b>	852,22 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Capannone industriale Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica di Bolzaneto nell'ambito del "PIP Valpolcevera" del 1983, relativo all'insediamento produttivo artigianale dell'area di Via Santuario N.S. della Guardia nella zona iniziale della salita al Santuario facenti capo alla F.I.L.S.E. spa – "Consorzio Artigianale Operativo Valpolcevera n.1" realizzato secondo il piano della lottizzazione Q 7770 (Progetto dell'Arch. P. Gambacciani e A Ciruzzi). Il capannone oggetto di perizia, quindi Via Albissola, è quindi inserito in un conteso prettamente industriale la cui posizione è stata pensata per essere ben connessa alla rete viaria: ci si trova a circa 1 km dall'ingresso dell'autostrada A7, casello di Genova Bolzaneto. Tale sito produttivo artigianale si trova al margine di altre aree analoghe realizzate lungo l'asse del Torrente Polcevera: poco distante a valle, lungo Via Romairone c'è l'edificio della "Metro Genova" vendita all'ingrosso, "il Centro Commerciale l'Aquilone". Precorrendo la Via Santuario N.S. della Guardia in direzione del Santuario, quindi a monte del sito oggetto di perizia abbiamo un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse. Via Albissola è a circa 2 km dal centro di Bolzaneto. Ci troviamo a circa 7,5 km dal mare. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP - Azienda Trasporti Provinciali n.120) che transitano sulla Via Santuario N.S. della Guardia, fermata a circa 150 mt. Il capannone oggetto di perizia ha due accessi carrai da Via Albissola. Esiste un accesso pedonale laterale sulla via che porta alla rampa carraia di connessione ad altri capannoni dell'insediamento produttivo artigianale. Il capannone si presenta con una ampia area centrale libera con sviluppate due aree soppalcate aperte nei due lati nord e a sud. L'area a sud ha un blocco servizi con i locali bagno e spogliatoio: anch'esso è soppalco con un locale uso ufficio.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente l'immobile è occupato dalla società debitrice, XXXXXX XXXXXXXXX di XXXXXXXX Antonella Proietti & C.sas.		

