

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r. ....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 r. bis.....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Lotto 2 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità .....	19
Confini.....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26

Stima / Formazione lotti .....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2019 del R.G.E.....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 375.000,00</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r. ....	36
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 r. bis .....	36

## INCARICO

---

In data 12/07/2019, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 r. bis

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 155 A R., 155 R., 157 R.**

---

L'immobile, adibito ad attività di commercio e deposito di materiali in ferro, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* situato nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, in via San Quirico ai numeri civici 155 A r., 155 r. e 157 r., è costituito da un capannone e locali amministrativi e di servizio, individuati rispettivamente, il capannone con il numero civico 157 r., gli uffici amministrativi con il civico 155 A r., il magazzino e i servizi al 155 r. e dall'area calpestabile scoperta costituita dal cortile carrabile e dai distacchi dal confine del terreno di proprietà.

L'immobile ha una superficie commerciale di 813,00 mq.

In data 31/07/2019 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato del compendio (allegato 02\_verbale di accesso); durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03\_individuazione e documentazione fotografica) e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 04\_planimetria restituzione grafica rilievo\_bene 1).

#### - Caratteristiche della zona

San Quirico è una frazione di Bolzaneto situata a nord rispetto al centro urbano della delegazione, che fa parte del Municipio V Valpolcevera del Comune di Genova.

Il territorio di San Quirico è attraversato dal torrente Polcevera, dalla ferrovia Torino-Genova e dalla Strada statale dei Giovi (denominata "Via San Quirico" nel tratto urbano che attraversa l'abitato), che costituisce la principale arteria di comunicazione del quartiere, sulla quale si affacciano l'antica parrocchiale, l'ex municipio ora scuola per l'infanzia e lo Sport Club San Quirico.

San Quirico, nella prima metà dell'Ottocento, era stata protagonista dello sviluppo industriale che

avrebbe caratterizzato la val Polcevera a partire dal 1850, dopo la costruzione della ferrovia Torino-Genova, prima con attività legate all'industria tessile, poi lo sviluppo industriale del secondo dopoguerra che ha portato alla costruzione, sulla sponda destra, della raffineria ERG, poi dismessa nel 1988, e nell'ultimo ventennio l'area fu riconvertita con la costruzione del centro commerciale per grande distribuzione, l'Ipercoop, di un quartiere residenziale "San Biagio" comprensivo di servizi per lo sport, di un hotel della catena Mercure, e un centro servizi per il terziario, adiacente agli ex depositi petroliferi.

Sulla sponda sinistra ove è situato l'immobile oggetto di perizia, che fronteggia gli ex depositi petroliferi, situato all'estremo nord di un lotto di terziario avanzato, autocarrozzerie etc., circondato su due lati dall'insediamento residenziale, che prosegue a nord dell'immobile intorno al centro del quartiere di San Quirico dove sono presenti servizi ed esercizi commerciali tra cui supermercati, uffici postali etc. L'abitato di San Quirico non ha subito lo sviluppo urbanistico residenziale che ha caratterizzato nella seconda metà del Novecento gli altri centri della Valpolcevera, anche perché era stato pesantemente penalizzato fino agli anni ottanta dall'insediamento di raffinerie.

### \_Collegamenti

San Quirico è attraversata dalla Strada statale 35 dei Giovi, ora affiancata da un'altra strada a scorrimento veloce sulla sponda opposta del torrente Polcevera (Via F. Semini). Le due strade sono unite dal ponte detto "della Forestale", un altro ponte è quello in località Serro, che collega la statale dei Giovi con la stazione di partenza della guidovia per il Santuario di Nostra Signora della Guardia.

Le linee urbane AMT collegano San Quirico con il centro di Genova con fermata a circa 50 metri dall'immobile sono la linea N1 da stazione Brignole a Pontedecimo; la linea 007 da via Fanti d'Italia (stazione Principe) a Pontedecimo; la linea 009 da piazza Caricamento a Pontedecimo.

Dal 2005 San Quirico ha la stazione ferroviaria (denominata Genova San Biagio) sulla linea dei Giovi (Ferrovia Torino-Genova), che è servita dai treni regionali, provenienti da Alessandria, Arquata Scrivia, Novi Ligure e Busalla, diretti a Genova Brignole, e viceversa. I treni a media e lunga percorrenza per Milano e Torino, invece, vengono instradati sulla linea succursale dei Giovi, costruita pochi anni dopo la prima, che attraversa longitudinalmente la val Polcevera sul versante destro.

L'accesso al casello autostradale di Genova Bolzaneto si trova a circa due chilometri e mezzo.

L'aeroporto Cristoforo Colombo di Genova, si trova a circa dieci chilometri.

### \_Ubicazione dell'immobile

L'immobile si trova lungo via San Quirico in un tratto delimitato verso il torrente Polcevera dal rilevato ferroviario che si eleva dalla quota stradale di circa cinque metri, a sud dal centro della delegazione di San Quirico, e fa parte di un comparto con funzioni miste di terziario e di residenza con edifici mediamente a due o tre piani.

Le parti distinte che compongono l'immobile sono situate sia all'interno del piano terreno fabbricato civ.77 sia edificate nel terreno circostante (vedere allegato 03\_individuazione e documentazione fotografica).

Il fabbricato ha funzione residenziale, l'epoca di costruzione si ritiene risalga a fine Ottocento, la tipologia edilizia è in linea, con scala interna di collegamento di distribuzione sui due piani oltre al piano terreno; la struttura è in muratura portante; Il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore rosa; il tetto è a quattro falde con la linea di colmo parallela alla facciata; la facciata principale, su via San Quirico, è simmetrica.

Il fabbricato comprende complessivamente quattro unità immobiliari di cui una produttiva e una commerciale a piano terreno e due destinate a residenza distribuite, nei piani correnti, una per piano. Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

#### \_Descrizione dell'immobile

Il civ. 155 A r. si trova al piano terreno del fabbricato sul lato nord, con accesso sia dalla strada sia dal cortile carrabile, comprende due locali attigui ad uso uffici amministrativi della ditta;

Il civ. 155 r. è un volume mono piano costruito in appoggio al muro perimetrale sud del fabbricato civ. 77, il cui lastrico solare è un terrazzo in dotazione all'appartamento situato al primo piano del fabbricato; l'accesso su via San Quirico è arretrato rispetto al fabbricato da un area, coperta da tettoia in ondolux, delimitata dal muro di recinzione del lotto su cui si apre un cancello; un altro accesso si trova sul lato est all'interno del capannone; comprende un locale adibito a magazzino da cui si accede ai servizi per il personale, uno spogliatoio due docce e un locale w.c.;

Il civ. 157 r. è un capannone costruito in aderenza al lato est del fabbricato, ha una struttura portante in pilastri di c.a. e travi metalliche e rivestito in lamiera zincata, organizzato planimetricamente in tre navate, la cui centrale che si eleva ad altezza massima a 7,20 metri con copertura a botte ribassata in lamiera zincata, mentre le due navate laterali, hanno una copertura che dalla quota massima lungo la pilastrata di 4,40 metri hanno una falda inclinata che scende a 2,70 metri, quella verso est, coperta da lamiera zincata alternata da vetroresina ondulata semitrasparente (ondolux); la falda della navata verso ovest, con pendenza minore scende a 3,5 metri sostenuta dalle travi in c.a. appoggiate sui pilastri sempre in c.a. situati lungo il muro perimetrale del fabbricato civ. 77.

La navata centrale, sul lato nord si prolunga fino al confine del lotto, ha struttura portante metallica ed è destinata a carico e scarico al coperto degli automezzi, insistente sul cortile; inoltre una porzione del lato sud del distacco di pertinenza è coperto da tettoia, realizzata con struttura metallica e coperta da lamiera zincata alternata da ondolux.

L'area scoperta calpestabile comprende:

- il cortile carrabile sul lato nord del fabbricato, con possibilità di accesso di grandi mezzi di trasporto al capannone e il carico e scarico delle merci;
- i distacchi circostanti i volumi dal confine.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 155 R. BIS**

---

L'immobile, adibito a negozio, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* situato nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica al civ. 77 di via San Quirico, al piano terreno con doppio ingresso, uno su strada ed un altro nell'atrio condominiale, individuato con il civ. 155 r. bis, è costituito da due locali uso negozio. L'immobile ha una superficie commerciale di 36,00 mq.

In data 31/07/2019 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato del compendio (allegato 02\_verbale di accesso); durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03\_individuazione e documentazione fotografica) e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 05\_planimetria restituzione grafica rilievo\_bene 2).

\_Caratteristiche della zona  
(vedere bene 1)

\_Collegamenti  
(vedere Bene 1)

\_Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'immobile si trova lungo via San Quirico in un tratto delimitato verso il Polcevera dal rilevato ferroviario che si eleva dalla quota stradale di circa cinque metri, a sud dal centro della delegazione di San Quirico, e fa parte di un comparto con funzioni miste di terziario e di residenza con edifici mediamente a due o tre piani.

L'immobile è situato al piano terreno del fabbricato civ.77, residenziale la cui epoca di costruzione si ritiene risalga a fine Ottocento, la tipologia edilizia è in linea, con scala interna di collegamento di distribuzione sui due piani oltre al piano terreno; la struttura è in muratura portante; il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore rosa; il tetto è a quattro falde con la linea di colmo parallela alla facciata; la facciata principale, su via San Quirico, è simmetrica. Il fabbricato comprende complessivamente quattro unità immobiliari di cui una commerciale ed una produttiva al piano terreno e due destinate a residenza distribuite, nei piani correnti, una per piano. Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il civ. 155 r. bis si trova al piano terreno del fabbricato, ha due accessi, uno sulla via San Quirico, ed un altro dall'atrio condominiale, comprende due locali attigui ad uso commerciale.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r.

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 con:

- a nord il cortile carrabile con il civico 79 e con i civici 1L ed 1H di via inferiore Budulli; con il civ. 155 r. bis di via San Quirico;

- a est il muro di confine del distacco di proprietà con via inferiore Budulli;

- a sud con il muro di confine del distacco di proprietà con via inferiore Budulli; con l'atrio e il vano scala del civico 77;

- a ovest con via San Quirico; con l'atrio e il vano scala e il civ. 155 r. bis di via san Quirico;

- sopra agli uffici (civ. 155 A r.) l'appartamento interno 1 del civico 77 di via san Quirico, sopra a magazzino e servizi (civ. 155r.) terrazzo praticabile dell'appartamento interno 1 del civico 77r.,

sopra il capannone (civ. 157r.) la volta celeste;

- sotto, agli uffici (155 A r.) la cantina,  
sotto al magazzino e servizi (civ. 155 r.), il terreno,  
sotto il capannone (civ. 157 r.), il terreno.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	733,73 mq	787,21 mq	1,00	787,21 mq	0,00 m	terreno
Cortile	257,93 mq	257,93 mq	0,10	25,79 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>813,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>813,00 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile situato nel Comune di Genova, segnato in toponomastica con i civici 155 Ar., 155 r. e 157 r. di via San Quirico, che hanno rispettivamente le seguenti superficie netta (calpestabile coperta):

civ. 155 A r.

- ufficio A: 8,46 mq.;
  - ufficio B: 12,34 mq.;
- totale: 20,80 mq.

civ. 155 r.

- magazzino: 22,82 mq.;
  - spogliatoio: 8,29 mq.;
  - wc: 1,39 mq.;
  - doccia 1: 0,68 mq.;
  - doccia 2: 0,68 mq.;
- Totale: 33,86 mq.

civ. 157 r.

- capannone: 600,00 mq.;
  - distacco sud: 66,63 mq.;
  - distacco ovest: 17,81 mq.;
  - cuccia cane: 5,67 mq.;
- totale: 690,11 mq.

La superficie commerciale è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, computati con uno spessore massimo di cinquanta centimetri, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50% e la superficie calpestabile scoperta computata al 10%.

civ. 155 A r.: 30,80. mq.

civ. 155 r.: 42,25 mq.

civ. 157 r.: 714,28 mq.

superficie calpestabile scoperta

- cortile carrabile: 157,00 mq.;
  - area di distacco dal confine est: 100,93 mq.;
- totale: 257,93 mq.

Nell'allegato grafico (allegato 04\_planimetria restituzione grafica del rilievo\_bene 1) è riportato il calcolo analitico della superficie commerciale, che risulta essere di 813,42 mq. che è stato arrotondato a 813,00 mq. al fine di ottenere un valore intero di consistenza dell'immobile. Avendo verificato che nella presente piattaforma utilizzata per la redazione della perizia, non è possibile arrotondare il valore finale conseguito, arbitrariamente si è posto l'arrotondamento in carico alla superficie lorda dell'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1976 al 23/12/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 7, Part. 317-617, Sub. 4, Zc. 4 Categoria D1 Rendita € 6.042,55 Piano T
Dal 23/12/1976 al 02/01/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 7, Part. 317-617, Sub. 4, Zc. 4 Categoria D1 Rendita € 11.700.000,00
Dal 02/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 317-617, Sub. 4, Zc. 4 Categoria D1 Rendita € 11.700.000,00 Piano T
Dal 08/01/2010 al 02/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 7, Part. 317, Sub. 4 - 7, Zc. 4 Categoria D1 Rendita € 6.042,55 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 07\_visura storico catastale\_bene 1)

Con il frazionamento del 02/01/1989 era stato stralciato dall'intera proprietà l'immobile corrispondente all'indirizzo via San Quirico 155 r. bis piano terra, l'altro immobile oggetto della presente perizia (Bene 2).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SQ	7	317	4 - 7	4	D1				6042,55 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 31/07/2019, non è stata riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (allegato 08\_planimetria catastale\_bene 1).

Le difformità rilevate riguardano (allegato 15\_difformità):

- nel civ. 155 r. è stata costruita una parete di divisione tra lo spogliatoio e il magazzino;
- la parete di confine tra il civ. 155 r. e il civ. 155 r. bis (bene 2) presenta una porta di collegamento tra i due immobili
- non sono riportati i pilastri di sostegno alla copertura del capannone in aderenza al muro perimetrale del fabbricato civ. 77;

Le difformità sono sanabili con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600 euro.

Inoltre sono state individuate le seguenti difformità, non sanabili, ma da demolire (vedi paragrafo regolarizzazione dalle difformità in "Regolarità edilizia"):

- è stata coperto da tettoia il cortile di proprietà nel distacco su via San Quirico fronteggiante il civ.155 r.;
- la tettoia di copertura della cuccia del cane nell'angolo sud-est della proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e manutenzione

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nel fascicolo relativo al progetto è stato reperito l'Atto di Asservimento a favore del Comune di Genova, a rogito Notaio Ottavio Ferrando di Sestri Levante, al N.37336 di Repertorio, registrato a Sestri Levante il 13/12/1972 n.4834 vol.50, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietari del terreno retrostante la casa civico 77 di via San Quirico avendo costruito il capannone con volume 2410 mc, destinavano a servitù non "aedificandi", l'aria coperta e scoperta della superficie di 804 mq., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 15/12/1972.

E' riportata annotazione sul retro che essendo il volume della costruzione di 2520,60 (2410 + 110,60), l'area asservita poteva essere solo di 323 mq., (allegato 11\_Asservimento Comune di Genova)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Immobile in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture come specificato in dettaglio:

- Esposizione: civ.155 A r. uffici a nord e ad ovest; civ. 155 r. ad ovest e sud; civ. 157 r. sud, est e nord e piccola porzione ovest;
- Altezza interna utile: civ.155 A r. 2,90 metri; civ. 155 r. 3,07 m.; civ. 157 r. massima 7,20 m., minima 2,70 m.;
- Strutture verticali: civ.155 A r. in muratura portante, civ. 155 r. in c.a. con tamponamenti in laterizio; civ. 157 r. pilastri in c.a., travi in c.a. e metalliche;
- Solai: civ. 155 A r. con orditura lignea a travicelli; civ.155 r. in latero cemento, civ. 157 r. travi in ferro e copertura in lamiera zincata alternata a pannelli in plastica trasparente (ondolux);
- Pareti interne: civ. 155 A r. e civ. 155 r. in mattoni intonacati e tinteggiati di colore bianco; nella parete dello spogliatoio su cui è appoggiato il lavabo, nelle cabine doccia e w.c. in piastrelle in ceramica; civ. 157 r. tamponamenti in lamiera zincata e muratura in mattoni intonacati;
- Pavimentazione interna: civ. 155 A r. e civ. 155 r. piastrelle in graniglia, nelle docce e nel w.c. in piastrelle in ceramica; civ. 157 r. pavimentazione in battuto di cemento situata ad un livello inferiore di circa 75 cm. rispetto ai locali situati nel fabbricato;
- Soffitti: civ. 155 A r. e civ. 155 r. tinteggiati in colore bianco; civ. 157 r. in lamiera zincata e alternata a pannelli in plastica trasparente (ondolux);
- Infissi esterni: civ. 155 A r. porta di accesso a doppia anta su via San Quirico con telaio metallico con vetro singolo e serranda avvolgibile in alluminio, porta di accesso dal cortile carrabile ad anta singola con telaio metallico con vetro singolo e porta esterna in ferro e finestra con telaio metallico con vetro singolo e persiana, un finestrino con telaio metallico a vetro singolo; civ. 155 r. portafinestra con telaio in legno color naturale con vetro singolo, con serranda avvolgibile in alluminio, piccola finestra cabina w.c. con sportello in ferro, finestra spogliatoio telaio metallico con vetro singolo provvista di inferriate in ferro esterne, porta di comunicazione con il capannone in struttura e tamponamento metallico colore verde;
- Infissi interni: civ.155 A r. porta pieghevole di accesso di separazione tra i due locali; civ. 155 r. porta pieghevole di accesso allo spogliatoio, porta di collegamento al civ. 155 r. bis (Bene 2) in legno;
- Bagno: nel civ. 155 r. servizi per il personale provvisti di lavabo, una cabina w.c. e due cabine doccia;
- Impianto elettrico: esterno in canalina con presenza di salvavita;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione parzialmente esterna, alimentazione diretta da rete comunale;
- Impianto gas: metano;
- Impianto climatizzazione invernale: civ. 155 A r. convettore a gas Warmplan della Robinson Willey; civ. 155 r. scaldia aria elettrico;
- Impianto di raffrescamento: civ. 155 A r. condizionatore aria Mitsui modello MWO 12H4E con unità

esterna;

- Impianto acqua calda sanitaria: nel civ.155 r. scaldabagno elettrico Simat;

- Area calpestabile esterna: pavimentazione a varie pezzature in asfalto e/o cemento; recinzione metallica ad est, pannelli muratura con finitura di calcestruzzo a sud, cancello con passo carrabile a nord dell'immobile su via San Quirico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1976 al 23/12/1976	**** Omissis ****	<b>Regolarizzazione di società di fatto in società di nome collettivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Beniamino Griffò	23/12/1976	190	87
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del territorio di Genova	18/01/1977	1011	817
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/1976 al 07/10/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Beniamino Griffò	23/12/1976	192	88
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del territorio di Genova	18/01/1977	1012	818
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono inseriti in allegato alla presente perizia (Allegato 12\_atto di provenienza), stipulati dal Notaio Beniamino Griffo il 23/12/1976:

- N° 190 del 23/12/1976: Atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo della proprietà dell'immobile sito in via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r. a Genova

- N.192 del 23/12/1976 dell'Atto di trasformazione di società da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 29/07/2009  
Reg. gen. 24896 - Reg. part. 4762  
Importo: € 630.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 315.000,00  
Spese: € 315.000,00  
Percentuale interessi: 3,511 %  
Rogante: Notaio Cola Maria Paola  
Data: 24/07/2009  
N° repertorio: 13754  
N° raccolta: 10450

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 06/06/2019  
Reg. gen. 18706 - Reg. part. 14132

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

L'ispezione ipotecaria effettuata il 18/07/2019, verificata con il certificato ipotecario reperito nel fascicolo, è stata aggiornata al 09/10/2019, ed è risultata invariata.  
(allegato 13\_ispezione ipotecaria+nota di iscrizione)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

- L'immobile di via San Quirico civ. 155 A r., civ. 155 r. e civ. 157 r. è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.07;
- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: L'immobile di via San Quirico civ. 155 A r., civ. 155 r. e civ. 157 r. non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

### **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.

La ricerca condotta presso l'Archivio Storico, l'Archivio Edilizia Privata e l'Ufficio Condono del Comune di Genova ha conseguito i seguenti risultati:

- Non è stato possibile effettuare la visura del progetto del fabbricato di via San Quirico 77, il fabbricato in cui al piano terreno è compreso il civico 155 A r. poiché l'epoca di costruzione è remota, antecedente al 1942, data in cui era diventata obbligatoria la presentazione del progetto per ottenere la licenza edilizia.

Sono riportati gli esiti positivi della ricerca in ordine cronologico (allegato 14\_progetto fabbricato):

A) Progetto 411/1961 relativo alla "costruzione di un capannone in via San Quirico 75" (attualmente individuato con il civico 157 r.), approvato con provvedimento 2665 del 18/10/1961, in cui viene richiesto di presentare l'Atto di asservimento, in cui viene assoggettata a servitù non "aedificandi" a favore del Comune una superficie del terreno non inferiore al rapporto tra il volume della costruzione e l'indice 7,50 senza il quale atto non poteva essere rilasciata la dichiarazione di agibilità. Inizio lavori 15 dicembre 1962 - fine lavori 03/07/1964;  
nel fascicolo sono stati reperiti:

- Il nulla osta dell'Ispettorato edilizio per il rilascio del Decreto di Abitabilità;
- Il Verbale di Collaudo per la nuova costruzione del Corpo Nazionale Vigili del Fuoco per opere non

soggette alla disciplina antincendio del 09/01/1969;

- Il decreto della Prefettura di Genova per la licenza d'uso delle opere di c.a. ai fini dell'agibilità;
- Sanzione dell'Ispettorato edilizio per violazione dell'art.11 del T.U. del vigente regolamento edilizio per avere nella costruzione del capannone eseguito nella parte nord un piccolo ampliamento del capannone, non in contrasto con le norme di fabbricabilità relative alla zona 33 dell'allora vigente PRG;

B) Provvedimento n. 20145 in data 15/03/1995 relativo a "Concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28/02/85 n.47 a mantenere l'ampliamento di un capannone industriale esistente, realizzazione di tettoia posta a nord per carico e scarico automezzi, altra tettoia posta a sud per deposito materiali in via San Quirico civv. 155 - 155 A - 155 B rossi; cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale dell'immobile sito in via San Quirico civ. 155 bis rosso"

C) Progetto 2278/1993 ai sensi dell'art.26 per opere interne nell'immobile di via San Quirico 155r., relativo alla tramezza di divisione tra il locale magazzino e i servizi per il personale e l'apertura di collegamento con il civico 155 r. bis (Bene 2)

D) D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria al n. 2684/1999 al fabbricato civico 77 di via San Quirico, che ha riguardato rinnovo di intonaco del prospetto sud-ovest (demolizione dell'esistente e rifacimento); rinnovo della tinteggiatura; opere di manutenzione ordinaria alla copertura (sostituzione di tegole danneggiate), non è stata acquisito l'elaborato grafico allegato poiché non riportava informazioni riguardanti la composizione planimetrica dell'immobile.

Altri interventi all'immobile sono stati comunicati al Comune, che non riguardano la conformità edilizia ma riguardano gli interventi di manutenzione:

- 8816/2014 Segnalazione Certificata di inizio Attività per Manutenzione straordinaria non comportante alterazione della volumetria dell'edificio o della s.a. delle singole u.i. esistenti, della sagoma dell'edificio, né modifiche delle caratteristiche tipologiche civ. 155 A r.;
- 8768/2014 Denuncia Artt. 65 e 93 DPR 380/2001 (C.A.+Z.S.) per rifacimento muro di contenimento su via San Quirico 155 r.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile graficamente rappresentato nella planimetria elaborata dalla sottoscritta (allegato 04\_restituzione grafica del rilievo), e i documenti di autorizzazione edilizia, sopra elencati, sono state riscontrate alcune difformità rappresentate nell'allegato 15\_difformità, sono relative a:

1) la tettoia che chiude superiormente il cortile di proprietà nel distacco su via San Quirico, appoggiata al muro perimetrale su un lato e sulla recinzione lungo via San Quirico, fronteggiante il civ.155 r.;

2) il volume aperto su un lato realizzato sui due muri di confine dell'angolo sud-est della proprietà, e con la costruzione del terzo muro, coperti da una tettoia in lamiera zincata adibito a casetta di ricovero per il cane.

3) la pensilina in struttura metallica coperta in plastica trasparente lungo il muro perimetrale lato nord del civ. 155 A r.

4) la parete interna per suddividere il locale magazzino dall'area spogliatoi e servizi per il personale

nel civ.155 r. è stata realizzata con una sporgenza rispetto al magazzino per consentire il posizionamento di un lavabo nello spogliatoio;

#### Regolarizzazione delle difformità

La difformità relativa alla tettoia su via San Quirico (1) e quella della casetta del cane (2) si configurano come incremento di volumetria e per la loro regolarizzazione necessita la presentazione di un "permesso di costruire in sanatoria", che dovrebbe ottemperare alle prescrizioni del PRG sia al tempo della edificazione sia a quelle del PUC vigenti, pertanto considerata la consistenza si propone la demolizione dei manufatti.

La pensilina (3) situata sul lato nord del fabbricato 155 A r., può essere ridimensionata alla dimensione di 1,5 x 3,00 metri di lunghezza massima, come previsto dalle Norme Generali del PUC 2015, art.11 - Parametri urbanistico - edilizi 23.f;

Costi:

- demolizione e trasporto alla pubblica discarica: 600 euro

La difformità (4) rispetto alla planimetria dell'art.26, potrà essere regolarizzata, stante l'epoca dell'intervento edilizio, ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017, che si deduce sia stato realizzata prima del 1 gennaio 2005:

Per le opere interne alle costruzioni, ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Costi:

- Onorari professionali per redazione pratica 600,00 euro;

- Sanzione 172,15 euro;

- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 55,00 euro;

il costo della pratica di regolarizzazione e` previsto di 827,15 euro

#### Agibilità

Il fabbricato di via San Quirico 77, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima non è munito di decreto di agibilità poiché la sua costruzione è ante 1934.

Non è stata reperita l'agibilità relativa alla costruzione del volume del capannone industriale, nonostante nel fascicolo del progetto sono presenti documenti ed autorizzazioni necessari per

richiederlo (vedere punto A e allegato 14\_frogetto fabbricato); inoltre non è stata reperita per i volumi oggetto di condono.

In relazione alla mancanza del certificato di agibilità del capannone, sarà necessario provvedere con una S.C.A., Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e il decreto SCIA 2 D.Lgs. 222/2016

Costi:

- onorari professionali: 600,00 euro
- sanzione: 300 euro
- collaudo statico: 800 euro
- conformità impianti: 350 euro
- diritti di segreteria: 100,80 euro
- tariffa istruttoria: 322,60 euro

Totale: 2.473,40 euro

Il costo totale per la regolarizzazione delle difformità edilizie è di:

600,00 € + 827,15 € + 2.473,40 € = 3.900,55 €

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 16\_APE bene 1\_34879\_2019\_7562\_signed - allegato 17\_ricevuta APE\_bene 1\_2019\_34879).

Il Dlgs. 192/2005, norma che ha introdotto l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. prevede dei casi di esclusione per i locali non destinati alla permanenza, tipo magazzini e garage, e in alcuni casi opifici e locali C/3. Il certificato energetico va redatto "limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (comma 3 - ter)", pertanto nel presente caso il certificato è stato redatto per la porzione relativa agli uffici e i locali magazzino e servizi, mentre il capannone e i distacchi coperti sono stati considerati come zone non climatizzate.

L'attestato, con il codice identificativo n. 07201934879, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 345,66 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento.

Mediante un intervento di isolamento della struttura muraria perimetrale dell'immobile e del solaio di copertura del locale magazzino e servizi, con il posizionamento di un feltro di rocce feldspatiche da 5 centimetri, può essere migliorata la prestazione energetica globale, raggiungendo un EPgI,nren di 210,46 kWh/mq anno, raggiungendo la classe F, con un tempo di ritorno dell'investimento di 13 anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, e evacuazione dei fumi ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni fornite, dal rappresentante della Società titolare dell'immobile pignorato, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il condominio del fabbricato di via San Quirico civico 77, in cui il civico 155A r. è situato, non si avvale del contributo di un amministratore professionale, ma si organizza e ripartisce le spese in modo autonomo in relazione alle esigenze che si palesano.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 r. bis

## 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 con:

- a nord con atrio e vano scala;
- ad est con il civ. 157 r.;
- a sud con civ. 155 r. e distacco coperto da tettoia del civ. 157 r.;
- ad ovest con via San Quirico;
- sopra l'appartamento interno 1 del civico 77 di via san Quirico;
- sotto la cantina.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	27,20 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,90 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile situato nel Comune di Genova, segnato in toponomastica con il civ. 155 r. bis, ha la seguente superficie netta (calpestable):

- negozio A: 15,06 mq.
  - negozio B: 12,14 mq.
- totale: 27,20 mq.

La superficie commerciale è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, sommando la superficie netta calpestable alla superficie dei muri perimetrali, computati con uno spessore massimo di cinquanta centimetri, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%.

Nell'allegato grafico (allegato 05\_restituzione grafica rilievo\_bene 2) è riportato il calcolo analitico della superficie commerciale, che risulta essere di 36,41 mq. che è stato arrotondato a 36,00 mq. al fine di ottenere un valore intero di consistenza dell'immobile. Avendo verificato che nella presente piattaforma utilizzata per la redazione della perizia, non è possibile arrotondare il valore finale conseguito, arbitrariamente si è posto l'arrotondamento in carico alla superficie lorda dell'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1976 al 23/12/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 317-617, Sub. 4, Zc. 4 Categoria D1 Rendita € 6.042,55 Piano T
Dal 23/12/1976 al 02/01/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 317-617, Sub. 4, Zc. 4 Categoria D1 Rendita € 11.700.000,00
Dal 02/01/1989 al 02/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 317, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1 Cl.7, Cons. 23 mq. Rendita € 495,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 09\_visura storico catastale bene2)

Con il frazionamento del 02/01/1989 l'immobile era stato separato dall'immobile individuato come Bene 1, per cambio categoria catastale da D1 (opificio) a C1(negozi), oggetto della presente procedura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SQ	7	317	5	4	C1	7	23 mq.	30 mq	495,33 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 31/07/2019, non è stata riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (allegato 10\_planimetria catastale\_bene 2).

La difformità rilevata riguarda la porta di collegamento sulla muratura di confine tra il presente immobile e il civ. 155 r. (Bene 1)

La difformità è sanabile con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600 euro.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il negozio risulta in buono stato di conservazione e manutenzione

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Negozio in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture come specificato in dettaglio:

- Esposizione: accesso ad ovest su via San Quirico e a nord attraverso l'atrio condominiale del civ. 77 di via San Quirico, a sud finestra sul cortile di distacco coperto da terroia, e finestra ad est all'interno del capannone;
- Altezza interna utile: 2,90 metri;
- Strutture verticali: muratura portante in pietrame;
- Solai: con orditura lignea a travicelli;
- Pareti interne: in mattoni intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica color cotto;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: porta di accesso sulla via con telaio in alluminio con vetro singolo e serranda avvolgibile metallica e finestre con telaio in alluminio con vetro singolo senza tapparella, la finestra sul cortile provvista di inferriate in ferro esterne;
- Infissi interni: porta di accesso in legno tamburato; porta interna in legno;
- Bagno: non presente, situato nel locale attiguo compreso nel Bene1, accessibile mediante la porta di collegamento;
- Impianto elettrico: sottotraccia con presenza di salvavita;
- Impianto idrico: non presente;
- Impianto gas: non presente;

- Impianto climatizzazione invernale: non presente;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1976 al 23/12/1976	**** Omissis ****	<b>Regolarizzazione di società di fatto in società di nome collettivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Beniamino Griffo	23/12/1976	190	87
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del territorio di Genova	18/01/1977	1011	817
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 23/12/1976 al 30/08/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione società</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Beniamino Griffo	23/12/1976			192	88
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio del territorio di Genova	18/01/1977			1012	818
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono inseriti in allegato alla presente perizia (Allegato 12\_atto di provenienza), stipulati dal Notaio Beniamino Griffo il 23/12/1976:

- N. 190 del 23/12/1976: Atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo della proprietà dell'immobile sito in via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r. a Genova

- N. 192 del 23/12/1976 dell'Atto di trasformazione di società da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Genova il 29/07/2009  
 Reg. gen. 24896 - Reg. part. 4762  
 Importo: € 630.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 315.000,00  
 Spese: € 315.000,00  
 Percentuale interessi: 3,511 %  
 Rogante: Notaio Cola Maria Paola  
 Data: 24/07/2009  
 N° repertorio: 13754  
 N° raccolta: 10450

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
 Trascritto a Genova il 06/06/2019  
 Reg. gen. 18706 - Reg. part. 14132  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'ispezione ipotecaria effettuata il 18/07/2019, verificata con il certificato ipotecario reperito nel fascicolo, è stata aggiornata al 09/10/2019, ed è risultata invariata.  
 (allegato 13\_ispezione ipotecaria+nota di iscrizione)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

- L'immobile di via San Quirico 155 r. bis è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.07

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: L'immobile di via San Quirico 155 r. bis non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La ricerca condotta presso gli Archivi di Edilizia Privata del Comune di Genova non ha consentito la visura del progetto del fabbricato di via San Quirico 77, poiché l'epoca di costruzione è remota, antecedente al 1942, data in cui era diventata obbligatoria la presentazione del progetto per ottenere la licenza edilizia.

- Presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova è stato reperito il progetto ai sensi dell'art.26 catalogato con il 2278/1993 per opere interne nell'immobile di via San Quirico 155 r. (Bene 1), relativo alla tramezza di divisione tra il locale magazzino e i servizi per il personale e l'apertura di collegamento con il civico 155 r. bis (Bene 2) e la demolizione della tramezza di divisione tra i due locali del 155 r.bis.;

- E' stata reperita una D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria al n. 2684/1999, che ha riguardato rinnovo di intonaco del prospetto sud-ovest (demolizione dell'esistente e rifacimento); rinnovo della tinteggiatura; opere di manutenzione ordinaria alla copertura (sostituzione di tegole danneggiate).

Lo stato attuale dell'immobile situato al piano terreno, individuato dal civico 155 r. bis graficamente rappresentato nella planimetria elaborata dalla sottoscritta (allegato 05\_planimetria restituzione grafica del rilievo), non corrisponde alla planimetria presentate per l'art. 26 del 2278/1993, non avendo effettuato le opere interne dichiarate (allegati 14\_progetto fabbricato e 15\_difformità)

### \_Agibilità

Il fabbricato di via San Quirico 77, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima non è munito di decreto di agibilità poiché la sua costruzione è ante 1934.

### \_Regolarizzazione delle difformità

- La difformità rispetto alla planimetria dell'art.26, potrà essere regolarizzata, ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017:

Per le opere interne alle costruzioni, ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite

prima del 1 gennaio 2005) come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Costi:

- Onorari professionali per redazione pratica 600,00 euro;
- Sanzione 172,15 euro;
- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 55,00 euro;

il costo della pratica di regolarizzazione e' previsto di 827,15 euro

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 18\_APE\_bene2\_34929\_2019\_7562\_signed - allegato 19\_ricevuta APE\_2019\_34929).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07201934929, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe F ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 233,55 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento.

Mediante un intervento di isolamento della struttura muraria perimetrale dell'immobile, mediante il posizionamento di un feltro resinato di rocce feldspatiche da 5 centimetri, può essere migliorata la prestazione energetica globale, raggiungendo un EPgI,nren di 144,92 kWh/mq anno, raggiungendo la classe E, con un tempo di ritorno dell'investimento di sei anni.

L'impianto elettrico, (altri impianti non sono presenti) ad una sommaria analisi appare conforme alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni fornite, dal legale rappresentante dell'immobile pignorato, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il condominio del fabbricato di via San Quirico civico 77, in cui il civico 155 r. bis è situato, non si avvale del contributo di un amministratore professionale, ma si organizza e ripartisce le spese in modo autonomo in relazione alle esigenze che si palesano.

---

## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r.

L'immobile, adibito ad attività di commercio e deposito di materiali in ferro, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* situato nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, in via San Quirico ai numeri civici 155 A r., 155 r. e 157 r., è costituito da un capannone e locali amministrativi e di servizio, individuati rispettivamente, il capannone con il numero civico 157 r., gli uffici amministrativi con il civico 155 A r., il magazzino e i servizi al 155 r. e dall'area calpestabile scoperta costituita dal cortile carrabile e dai distacchi dal confine del terreno di proprietà. L'immobile ha una superficie commerciale di 813,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 317, Sub. 4 - 7, Zc. 4, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 399.996,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali computati allo

spessore al massimo di cinquanta centimetri, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50% e le aree calpestabili scoperte al 10%, cioè pari a 813,00 metri quadrati (allegato 04\_restituzione grafica del rilievo\_bene 1).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2018.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria D/1, cioè come "opifici" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria della destinazione produttiva "capannoni" della tabella O.M.I. che riporta a Genova Zona Periferica/S.QUIRICO TU.M. (V. GALLESII-V.GASTALDI), con codice di zona D230, Microzona catastale n.29, valori da un minimo di 540 €/mq. ad un massimo di 810 €/mq. (allegato 20\_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano spesso sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di un altro borsino immobiliare nazionale, il "Borsino immobiliare.it", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 21\_tabelle stima).

Attraverso la valutazione indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 600 euro.

Il valore ottenuto di 600 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 21\_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,82

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$600 \text{ €/mq.} \times 0,82 = 492 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 813,00 mq., risulta essere:

$$492 \text{ €/mq.} \times 813,00 \text{ mq.} = 399.996 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato industriale Genova (GE) - via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r.	813,00 mq	492,00 €/mq	€ 399.996,00	100,00%	€ 399.996,00
Valore di stima:					€ 399.996,00

Valore di stima: € 399.996,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,55	€

**Valore finale di stima: € 375.000,00**

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore di 399.996 euro, del 5%:

$$399.996 \text{ €} \times 0,95 = 379.996,20 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità:

difformità catastali: 600 euro

difformità edilizie: 3.900,55 euro

$$600,00 \text{ €} + 3900,55 \text{ €} = 4500,55 \text{ €}$$

$$379.996,20 \text{ €} - 4500,55 \text{ €} = 375.495,65 \text{ €}$$

Il valore del lotto viene arrotondato a 375.000,00 euro.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Negozio ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 r. bis  
L'immobile, adibito a negozio, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* situato nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica al civ. 77 di via San Quirico, al piano terreno con doppio ingresso, uno su strada ed un altro nell'atrio

condominiale, individuato con il civ. 155 r. bis, è costituito da due locali uso negozio. L'immobile ha una superficie commerciale di 36,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 317, Sub. 5, Zc. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 26.784,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali computati allo spessore al massimo di cinquanta centimetri, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, cioè pari a 36,00 metri quadrati (allegato 05\_planimetria restituzione grafica rilievo\_bene 2).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2018.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria C/1, cioè come "negozi e botteghe" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria della destinazione commerciale nella tipologia "negozi" della tabella O.M.I. che riporta a Genova Zona Periferica/S.QUIRICO TU.M. (V. GALLESII-V.GASTALDI), con codice di zona D230, Microzona catastale n.29,

valori da un minimo di 730 €/mq. ad un massimo di 1400 €/mq. (allegato 20\_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano spesso sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di un altro borsino immobiliare nazionale, il "Borsino immobiliare.it", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella C in allegato 21\_tabelle stima).

Attraverso la valutazione indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 800 euro.

Il valore ottenuto di 800 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella D in allegato 21\_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,93

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$800 \text{ €/mq.} \times 0,93 = 744 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 36 mq., risulta essere:

$$744 \text{ €/mq.} \times 36 \text{ mq.} = 26.784 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Genova (GE) - via San Quirico 155 r. bis	36,00 mq	744,00 €/mq	€ 26.784,00	100,00%	€ 26.784,00
				Valore di stima:	€ 26.784,00

Valore di stima: € 26.784,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1427,15	€

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore di 26.784,00 euro, del 5%:

$$26.784,00 \text{ €} \times 0,95 = 25.444,80 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità:

catastali: 600,00 euro

edilizie: 827,15 euro

$$827,15 \text{ €} + 600 \text{ €} = 1427,15 \text{ €}$$

$$25.444,80 \text{ €} - 1.427,15 \text{ €} = 24.017,65 \text{ €}$$

Il valore del lotto sarà arrotondato a 24.000,00 euro.

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 10/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sessarego Anna

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 01\_Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02\_verbale di accesso
- ✓ Foto - 03\_individuazione e documentazione fotografica via San Quirico
- ✓ Altri allegati - 04\_planimetria restituzione grafica rilievo\_bene 1
- ✓ Altri allegati - 05\_planimetria restituzione grafica rilievo\_bene 2
- ✓ Altri allegati - 06\_mappa catastale
- ✓ Visure e schede catastali - 07\_visura storico catastale bene1
- ✓ Planimetrie catastali - 08\_planimetria catastale bene1
- ✓ Visure e schede catastali - 09\_visura storico catastale bene2
- ✓ Planimetrie catastali - 10\_planimetria catastale bene2
- ✓ Altri allegati - 11\_asservimento Comune di Genova
- ✓ Atto di provenienza - 12\_atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 13\_ispezione ipotecaria+nota di iscrizione
- ✓ Concessione edilizia - 14\_progetto fabbricato
- ✓ Altri allegati - 15\_difformita`
- ✓ Altri allegati - 16\_APE\_bene1

- ✓ Altri allegati - 17\_ricevuta APE bene 1
- ✓ Altri allegati - 18\_APE bene 2
- ✓ Altri allegati - 19\_ricevuta APE bene 2
- ✓ Altri allegati - 20\_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 21\_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 22\_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r.  
L'immobile, adibito ad attività di commercio e deposito di materiali in ferro, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* situato nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, in via San Quirico ai numeri civici 155 A r., 155 r. e 157 r., è costituito da un capannone e locali amministrativi e di servizio, individuati rispettivamente, il capannone con il numero civico 157 r., gli uffici amministrativi con il civico 155 A r., il magazzino e i servizi al 155 r. e dall'area calpestabile scoperta costituita dal cortile carrabile e dai distacchi dal confine del terreno di proprietà. L'immobile ha una superficie commerciale di 813,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 317, Sub. 4 - 7, Zc. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - L'immobile di via San Quirico civ. 155 A r., civ. 155 r. e civ. 157 r. è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.07; - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: L'immobile di via San Quirico civ. 155 A r., civ. 155 r. e civ. 157 r. non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

**Prezzo base d'asta: € 375.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - via San Quirico 155 r. bis  
L'immobile, adibito a negozio, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* situato nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica al civ. 77 di via San Quirico, al piano terreno con doppio ingresso, uno su strada ed un altro nell'atrio condominiale, individuato con il civ. 155 r. bis, è costituito da due locali uso negozio. L'immobile ha una superficie commerciale di 36,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 317, Sub. 5, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - L'immobile di via San Quirico 155 r. bis è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.07 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: L'immobile di via San Quirico 155 r. bis non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 375.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via San Quirico 155 A r., 155 r., 157 r.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 317, Sub. 4 - 7, Zc. 4, Categoria D1	<b>Superficie</b>	813,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di conservazione e manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, adibito ad attività di commercio e deposito di materiali in ferro, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, in via San Quirico ai numeri civici 155 A r., 155 r. e 157 r., è costituito da un capannone e locali amministrativi e di servizio, individuati rispettivamente, il capannone con il numero civico 157 r., gli uffici amministrativi con il civico 155 A r., il magazzino e i servizi al 155 r. e dall'area calpestabile scoperta costituita dal cortile carrabile e dai distacchi dal confine del terreno di proprietà. L'immobile ha una superficie commerciale di 813,00 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dalla società **** Omissis ****		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00**

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via San Quirico 155 r. bis		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 317, Sub. 5, Zc. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il negozio risulta in buono stato di conservazione e manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, adibito a negozio, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica al civ. 77 di via San Quirico, al piano terreno con doppio ingresso, uno su strada ed un altro nell'atrio condominiale, individuato con il civ. 155 r. bis, è costituito da due locali uso negozio. L'immobile ha una superficie commerciale di 36,00 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dalla società **** Omissis ****		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 155 A R., 155 R., 157 R.**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 29/07/2009  
Reg. gen. 24896 - Reg. part. 4762  
Importo: € 630.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 315.000,00  
Spese: € 315.000,00  
Percentuale interessi: 3,511 %  
Rogante: Notaio Cola Maria Paola  
Data: 24/07/2009  
N° repertorio: 13754  
N° raccolta: 10450

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 06/06/2019  
Reg. gen. 18706 - Reg. part. 14132  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN QUIRICO 155 R. BIS**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 29/07/2009  
Reg. gen. 24896 - Reg. part. 4762  
Importo: € 630.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 315.000,00  
Spese: € 315.000,00  
Percentuale interessi: 3,511 %  
Rogante: Notaio Cola Maria Paola  
Data: 24/07/2009  
N° repertorio: 13754  
N° raccolta: 10450

## *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 06/06/2019  
Reg. gen. 18706 - Reg. part. 14132  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*