

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 408/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 408/2019 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.300,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



## INCARICO

---

In data 27/09/2019, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email [ila.tide@hotmail.it](mailto:ila.tide@hotmail.it), PEC [ilaria.marengo@archiworldpec.it](mailto:ilaria.marengo@archiworldpec.it), Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - VIA BORZOLI , edificio 39 (Coord. Geografiche: 44°25'56.3"N,8°51'39.1"E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile, adibito a laboratorio, è sito in un complesso immobiliare costituito da otto corpi di fabbrica (identificati rispettivamente con le lettere A, B, C, D, E, F, G ed H) e da annessa pertinente area, il tutto avente accesso dal civico 39 di Via Borzoli e precisamente il locale è distinto con il numero 122 di Via Borzoli civ. 39 (distinto con la sigla A15), sito al piano terreno e per la maggior parte soppalcato, precisando che il soppalco costituisce piano primo.

L'immobile ha un accesso carrabile con possibilità di parcheggiare un veicolo.

L'immobile si trova in un'area totalmente industriale, a pochi passi dal centro abitato di Sestri Ponente (a sud-ovest), località del ponente di Genova, e dalla stazione ferroviaria di Genova Borzoli (a nord-est), in discreta vicinanza al casello autostradale di Genova Aereoporto (circa 1,5 Km).

L'area non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 3 dicembre 2019 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.H - Verbale di sopralluogo) durante il quale, si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - VIA BORZOLI , edificio 39



## 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

---

Il piano terra dell'immobile confina:

- a nord in parte con locale A16 ed in parte con vano scala;
- a est in parte con vano scala e in parte con cortile;
- a sud con locale A13;
- a ovest con locali A12 e A14.

Il primo piano dell'immobile confina:

- a nord con locale A17;
- a est con area comune;
- a sud con locale A13;
- a ovest con locale A14.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	165,40 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	2,64 m	P.T. + P. 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>185,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>185,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nello specifico il piano terra dell'immobile ha un'altezza interna di metri 3,34, mentre il primo piano ha un'altezza interna di 2,64 m e risulta composto da:

- stanza 1 (P.T.) sup.netta = 95,80mq;
- stanza 2 (P.+1) sup.netta = 60,40mq;
- bagno e antibagno (P.+1) sup.netta = 9,20mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 29/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 65, Part. 291, Sub. 99, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 167 Rendita € 681,36
Dal 29/09/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 65, Part. 291, Sub. 99, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 167 Rendita € 681,36
Dal 09/11/2015 al 06/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 65, Part. 291, Sub. 99, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 167 Superficie catastale 185 mq Rendita € 681,36

La data del 06/02/2020 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.C).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze nell'atto di pignoramento, si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali in quanto l'immobile è pervenuto alla società eseguita dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietari dell'immobile dal 29/05/1992 con atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep.n. 46529, trascritto in data 26/06/1992 al registro generale n. 17995 e registro particolare n. 12998.

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune D969 - Sezione C - Foglio 65 - Particella 291;

Codice Comune D969 - Sezione C - Foglio 65 - Particella 492.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOR	65	291	99	2	C3	1	167	185 mq	681,36 €			



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra un'incongruenza planimetrica interna tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 03/12/2020 (ALL.G) e la planimetria catastale presentata in data 22/10/1986 (ALL.D).

Tale difformità riguarda la presenza, allo stato attuale dei luoghi, di due tramezze per la realizzazione di locale igienico e anti-bagno.

Si ritiene necessario, a seguito di regolarizzazione edilizia, aggiornare la planimetria catastale considerando congruo compenso di circa € 300,00 per oneri professionista oltre a € 50,00 per diritti di presentazione.

## **PRECISAZIONI**

---

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

## **PATTI**

---

Convenzioni, pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da due ampi locali a destinazione laboratorio posti al piano terreno e al primo piano con annesso servizio igienico con antibagno al primo piano.

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco al primo piano e con blocchi cementizi a vista al piano terra; i soffitti sono in intonaco al primo piano e con cemento a vista al piano terra; il locale igienico e l'antibagno hanno le pareti piastrelate per un'altezza di 2 m.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres ceramico al primo piano e in parte in piastrelle rettangolari rosse mattone e in parte in calcestruzzo al grezzo al piano terra.

Il serramento esterno del primo piano è costituito da finestratura in alluminio con vetro semplice in discrete condizioni, mentre al piano terra si ha accesso tramite serranda metallica.

Nel complesso l'immobile si trova in discreto stato di manutenzione.

## **PARTI COMUNI**

---



Il vano scala, provvisto di serramenti esterni, è composto da gradini in cemento al grezzo, soffitti intonacati e tinteggiati, parapetto in ringhiera di ferro.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: cemento;
- solai: laterocemento;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, scala in cemento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta utilizzato dalla ditta esecutata, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1992 al 29/09/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO JOMMI MARCO	29/05/1992	46529	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	26/06/1992	17995	12998
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 29/09/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIANA PAOLA	29/09/2003	9119	3963
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	02/10/2003	35415	21260
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GENOVA	01/10/2003	4035	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 02/10/2003  
Reg. gen. 35416 - Reg. part. 9520  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Notaio Piana Paola  
Data: 29/09/2003  
N° repertorio: 9120/3964
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Genova il 18/03/2019  
Reg. gen. 8642 - Reg. part. 1267  
Importo: € 115.413,96



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.706,98  
Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione  
Data: 14/03/2019  
N° repertorio: 5651/4819

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 12/09/2019  
Reg. gen. 29821 - Reg. part. 22554  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Domande giudiziali ed altre trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso: nessuno.

Si segnala l'intervento in data 20/01/2020 nella presente procedura della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di ex dipendente della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come zona AR-PU, ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbana(ALL.F).

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.F) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Aree urbane: tessuti urbani).

L'immobile ricade nella fascia A per quanto riguarda le fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto (ALL.F).

L'immobile non è sottoposto a vincolo architettonico, archeologico e 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'ufficio visure del Comune di Genova non è stata rinvenuta la licenza edilizia originaria e non risultano successive autorizzazioni né permessi di agibilità.

E' stata reperita una richiesta di sanatoria edilizia per modifiche interne al corpo A che non riguardano però l'immobile oggetto della presente relazione di stima (ALL. B1).



### ***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.

Si riscontra un'incongruenza planimetrica interna tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 03/12/2020 (ALL.G) e la planimetria catastale presentata in data 22/10/1986 (ALL.D).

Tale difformità riguarda la presenza, allo stato attuale dei luoghi, di due tramezze per la realizzazione di locale igienico e anti-bagno.

Tali abusi potranno essere sanati per mezzo di una "CILA in sanatoria" e con il pagamento di una sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori pari a € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sono da considerarsi inoltre circa € 800,00 per oneri professionista.

Relativamente agli impianti elettrico e idrico-sanitario non risultano essere stati fatti recenti adeguamenti e/o modifiche. Tali impianti risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene quindi, necessario effettuare una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni. Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 1.000,00.

Per l'immobile classificato al catasto in categoria C/3 non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 435,08

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 932,37



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio in data 26/02/2020 e copia del regolamento condominiale specificando che per gli ultimi due anni gli importi sono così suddivisi:

- anno 2018 = € 435,08

- anno 2019 = € 497,29

per un totale di Euro 932,37.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - VIA BORZOLI, edificio 39

L'immobile, adibito a laboratorio, è sito in un complesso immobiliare costituito da otto corpi di fabbrica (identificati rispettivamente con le lettere A, B, C, D, E, F, G ed H) e da annessa pertinente area, il tutto avente accesso dal civico 39 di Via Borzoli e precisamente il locale è distinto con il numero 122 di Via Borzoli civ. 39 (distinto con la sigla A15), sito al piano terreno e per la maggior parte soppalcato, precisando che il soppalco costituisce piano primo. L'immobile ha un accesso carrabile con possibilità di parcheggiare un veicolo. L'immobile si trova in un'area totalmente industriale, a pochi passi dal centro abitato di Sestri Ponente (a sud-ovest), località del ponente di Genova, e dalla stazione ferroviaria di Genova Borzoli (a nord-est), in discreta vicinanza al casello autostradale di Genova Aereoporto (circa 1,5 Km). L'area non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 291, Sub. 99, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 160.300,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento;
- prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'accessibilità, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

Valori (min/max) (ALL.I)

- OMI (2019 - I° semestre) Laboratori --> €/mq 900,00 - €/mq 1500,00

- Indagine di mercato --> €/mq 660,00

Sulla base dei dati ricavati si evince un valore medio pari a €/mq 930,00

mq 185,00 x €/mq 930,00 = € 172.050,00



A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:  
€ 172.050,00 x 0,95 = € 163.447,50

A tale valore si decurtano le seguenti spese:

- € 1.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti);
- € 1.000,00 (sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori);
- € 800,00 (oneri professionista per CILA in sanatoria);
- € 300,00 (oneri professionista per aggiornamento catastale);
- € 50,00 (diritti di presentazione pratica catastale);

Pertanto: € 163.447,50 - € 3.150,00 = 160.297,50 che si arrotonda a € 160.300,00 (centosessantamilatrecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Genova (GE) - VIA BORZOLI , edificio 39	185,00 mq	866,47 €/mq	€ 160.297,50	100,00%	€ 160.300,00
Valore di stima:					€ 160.300,00

Valore di stima: € 160.300,00

**Valore finale di stima: € 160.300,00**

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 26/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marenco Ilaria

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. A



- ✓ N° 2 Foto - ALL. B
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL. B1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL. C
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL. D
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL. E
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL. F - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL. G - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL. H - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL. I - Quotazioni OMI
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL. L - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL. M - Copia privacy
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL. N - Documentazione condominiale



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - VIA BORZOLI , edificio 39  
L'immobile, adibito a laboratorio, è sito in un complesso immobiliare costituito da otto corpi di fabbrica (identificati rispettivamente con le lettere A, B, C, D, E, F, G ed H) e da annessa pertinente area, il tutto avente accesso dal civico 39 di Via Borzoli e precisamente il locale è distinto con il numero 122 di Via Borzoli civ. 39 (distinto con la sigla A15), sito al piano terreno e per la maggior parte soppalcato, precisando che il soppalco costituisce piano primo. L'immobile ha un accesso carrabile con possibilità di parcheggiare un veicolo. L'immobile si trova in un'area totalmente industriale, a pochi passi dal centro abitato di Sestri Ponente (a sud-ovest), località del ponente di Genova, e dalla stazione ferroviaria di Genova Borzoli (a nord-est), in discreta vicinanza al casello autostradale di Genova Aereoporto (circa 1,5 Km). L'area non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 291, Sub. 99, Zc. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come zona AR-PU, ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbana(ALL.F). A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.F) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Aree urbane: tessuti urbani). L'immobile ricade nella fascia A per quanto riguarda le fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto (ALL.F). L'immobile non è sottoposto a vincolo architettonico, archeologico e paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 160.300,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 408/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.300,00**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA BORZOLI , edificio 39		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 291, Sub. 99, Zc. 2, Categoria C3	<b>Superficie</b>	185,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da due ampi locali a destinazione laboratorio posti al piano terreno e al primo piano con annesso servizio igienico con antibagno al primo piano. Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco al primo piano e con blocchi cementizi a vista al piano terra; i soffitti sono in intonaco al primo piano e con cemento a vista al piano terra; il locale igienico e l'antibagno hanno le pareti piastrellate per un'altezza di 2 m. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres ceramico al primo piano e in parte in piastrelle rettangolari rosse mattone e in parte in calcestruzzo al grezzo al piano terra. Il serramento esterno del primo piano è costituito da finestratura in alluminio con vetro semplice in discrete condizioni, mentre al piano terra si ha accesso tramite serranda metallica. Nel complesso l'immobile si trova in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, adibito a laboratorio, è sito in un complesso immobiliare costituito da otto corpi di fabbrica (identificati rispettivamente con le lettere A, B, C, D, E, F, G ed H) e da annessa pertinente area, il tutto avente accesso dal civico 39 di Via Borzoli e precisamente il locale è distinto con il numero 122 di Via Borzoli civ. 39 (distinto con la sigla A15), sito al piano terreno e per la maggior parte soppalcato, precisando che il soppalco costituisce piano primo. L'immobile ha un accesso carrabile con possibilità di parcheggiare un veicolo. L'immobile si trova in un'area totalmente industriale, a pochi passi dal centro abitato di Sestri Ponente (a sud-ovest), località del ponente di Genova, e dalla stazione ferroviaria di Genova Borzoli (a nord-est), in discreta vicinanza al casello autostradale di Genova Aereoporto (circa 1,5 Km). L'area non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato dalla ditta esecutata, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 02/10/2003  
Reg. gen. 35416 - Reg. part. 9520  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Notaio Piana Paola  
Data: 29/09/2003  
N° repertorio: 9120/3964
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Genova il 18/03/2019  
Reg. gen. 8642 - Reg. part. 1267  
Importo: € 115.413,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.706,98  
Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione  
Data: 14/03/2019  
N° repertorio: 5651/4819

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Genova il 12/09/2019  
Reg. gen. 29821 - Reg. part. 22554  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

