

Digita qui il testo

La presente perizia sostituisce completamente quella inviata in data 31/05/2022, per rettifica dei dati catastali inerenti i box assegnati all'interno 4. Tutte le restanti parti del documento sono invariate

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossi Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale.

Partita IVA:

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B	8
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni	20
Patti	20

2 di 67

Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 4	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	37
Patti	37



Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 5	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	45
Patti	45
Stato conservativo	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	49
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Lotto 3	53
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Riepilogo bando d'asta.....	58
Lotto 1	58
Lotto 2	58



Lotto 3	59
Lotto 4	59
Lotto 5	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E.	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.424.606,25	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.577.216,05	61
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 845.437,50	62
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.548.998,50	63
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 55.845,00	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	65
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1	65
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2 ..	65
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3	66
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3	66
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B.....	67



All'udienza del 03/09/2020, il sottoscritto Ing. Rossi Emanuele, con studio in Via Massuccone Mazzini, 50L - 16100 - Genova (GE), email rossi.emanuele1966@gmail.com, PEC emanuele.rossi@ingpec.eu, Fax 010 7455150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B , INTERNO 2-3, PIANO T-1

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo.

L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione e con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà, si sviluppa su tre differenti livelli, piano terra, piano ammezzato e piano primo.

L'appartamento nella situazione attuale risulta dalla fusione degli interni 2 e 3, subalterni 13 e 14, che hanno generato il subalterno 21.

Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato.

I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 48 e 49. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 45.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B, INTERNO 4, PIANO 2

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo.

L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

L'appartamento di cui trattasi è posto al piano secondo dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti, intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso.

Asserviti all'appartamento sono due box siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato.

I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 46 e 47.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B , INTERNO 5-6, PIANO 3

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo.

L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso.

L'appartamento deriva dalla fusione tra gli interni 5 e 6, subalterni 16 e 17 che risultano uniti. La fusione ha

dato origine all'appartamento subalterno 22.

Asserviti all'appartamento son un box ed un posto auto siti nell'autorimessa posta in via Orlando 19R collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato.

Il box pertinenziale assegnato all'appartamento è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterno 42. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 43.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B, INTERNO 1, PIANO S1/T/1/2/3

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo.

L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà e si sviluppa su 5 piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo.

I vari piani sono tra loro collegati sia con una scala interna all'appartamento che giunge fino al secondo piano sia con due ascensori di cui una a partire dal piano terra fino al secondo piano. L'altro ascensore collega il secondo piano al terzo piano.

Il piano terra presenta due accessi sull'atrio condominiale e il piano terzo un accesso tramite scala condominiale a sua volta servita anch'essa da un ascensore.

Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato.

I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 50 e 51. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 44.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B

Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova.
Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficiaria.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 è completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Capo Santa Chiara S.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01475070999
Partita IVA: 01475070999
Via Rimassa 49
Genova (GE)

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

- Capo Santa Chiara S.r.l. (Proprietà 1/1)

OMISSIS...

Risulterebbe, quindi, necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria per la fusione dell'immobile con l'interno 3. Per tale prestazione si considera un importo di €uro 20.000,00 comprensivo delle necessarie autorizzazioni in Soprintendenza ed eventuali sanzioni. Per la pratica di fine lavori e la richiesta di abitabilità si stima un importo complessivo per i 4 immobili di €uro 10.000,00 che, suddivisi equamente conducono a €uro 2.500 ad appartamento.

Per quanto attiene ai soppalchi, gli stessi devono essere smontati non essendo possibile la sanatoria degli stessi per i problemi di altezza indicati. Si stima per detto smontaggio un importo complessivo di €uro 20.000,00.

Dalle verifiche condotte dal sottoscritto è emerso che non sia stata presentata la pratica di denuncia delle strutture relativamente agli interventi strutturali eseguiti nell'immobile quali la nuova struttura di copertura e la soletta di sottotetto. Risultando necessaria, ai fini della richiesta di abitabilità, la presentazione del collaudo statico delle strutture realizzate, risulta indispensabile provvedere alla presentazione di una pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale. Si stima, nell'ipotesi che tutte le strutture in opera siano verificate, un importo di €uro 20.000,00 da suddividersi equamente tra le unità immobiliari, per un importo, cadauna, di €uro 5000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in tutta la sua totalità fa capo alla società esecutata.
Non esistono dunque vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 è completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

Codice fiscale.
Partita IVA

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

CONFINI

L'appartamento di cui trattasi è posto al secondo piano e confina a Ovest con via al Capo di Santa Chiara, a Nord con il giardino di pertinenza del sub. 21 e con quello del sub. 12, a Est con i giardini di pertinenza del sub. 12, a Sud con il giardino di pertinenza del sub. 12 e con il sub. 12 stesso.

Il posto auto subalterno 46 confina a ovest con l'intercapedine, a nord con il passaggio verso il vano del futuro ascensore che sale verso il cortile di pertinenza dell'edificio di via Al Capo di Santa Chiara 2B, a est con la corsia di manovra, a sud con il subalterno 47.

Il posto auto subalterno 47 confina a ovest con l'intercapedine, a nord con il sub. 46 a est con la corsia di manovra, a sud con il subalterno 48.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	273,71 mq	329,42 mq	1,00	329,42 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	6,07 mq	6,07 mq	0,15	0,91 mq	0,00 m	
Terrazza	39,93 mq	39,93 mq	0,15	5,99 mq	0,00 m	
Box	28,78 mq	31,95 mq	0,56	17,89 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	354,21 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	354,21 mq	

Il computo delle superficie dei due box è stato fatto sommando le superfici. Il coefficiente è stato individuato in considerazione della stima del valore dei box e delle unità immobiliari abitative.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2005 al 15/05/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 961, Sub. 47, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 137,38 Piano T
Dal 15/12/2005 al 15/05/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 961, Sub. 46, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 137,38 Piano T
Dal 25/09/2015 al 15/05/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 976, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 Rendita € 3.090,99 Piano 2

L'attuale conformazione dell'immobile deriva da una diversa distribuzione degli spazi interni dell'edificio entro il quale sorge l'immobile.

L'immobile e le pertinenze risultano correttamente intestati alla società esecutata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

GEB	73	976	15	1	A2	5	10,5	3090,99 €	2	
GEB	73	961	46	1	C6	8	14	137,38 €	T	
GEB	73	961	47	1	C6	8	14	137,38 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde all'ultimo progetto edilizio presentato in Comune di Genova. In realtà l'immobile risulta ancora da ultimare e quindi alcuni vani, indicati nella planimetria catastale, non corrispondono, al momento attuale, alla situazione reale in quanto le opere devono ancora essere concluse. Per quanto attiene ai box vi è corrispondenza con la planimetria catastale. In occasione della fine lavori sarà possibile presentare la planimetria corretta al Catasto Fabbricati.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 C.p.c. è completa e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Dall'analisi della documentazione reperita non sono emersi patti o contratti specifici.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento non è ancora ultimato e si presenta privo di impianti, pavimenti e finiture. Sono presenti le finestre esterne dotate di persiane e la porta, blindata, di accesso all'appartamento.

Il box ed il posto auto sono finiti e presentano pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchetti di calcestruzzo. La serranda del box è metallica.

Il box ed il posto auto asserviti all'intero immobile di via Al Capo di Santa Chiara 2B sono separati tramite cancello automatico dalle restanti porzioni dell'autorimessa.

PARTI COMUNI

L'appartamento è all'interno di un edificio suddiviso in altri appartamenti. Le parti comuni sono costituite dalle scale e dall'ascensore condominiale.

Nel terreno di pertinenza l'appartamento condivide con gli altri appartamenti dell'edificio il passaggio sotterraneo e il vano ascensore (ancora da ultimare) che collega il terreno di pertinenza alla sottostante autorimessa di via Orlando 19R all'interno della quale sono presenti i box ed i posti auto asserviti agli appartamenti. All'interno dell'autorimessa la corsia di manovra risulta uno spazio ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sorge l'unità immobiliare è un edificio storico che presenta struttura in muratura portante.

Le fondazioni sono dirette. La copertura è a falde inclinate con manto di ardesia.

L'immobile, risalente al Settecento, presenta le caratteristiche edilizie ed architettoniche della villa fuori città dell'aristocrazia genovese.

L'atrio condominiale ha copertura a volte e pavimento alla genovese di pregevole fattura.

L'appartamento presenta porta blindata di accesso, i serramenti sono in PVC a vetro doppio le persiana in PVC.

Non esistono altre finiture interne, mancano i pavimenti, gli impianti, gli intonaci, le porte.

L'appartamento presenta elementi decorativi a rilievo che necessitano di interventi di restauro.

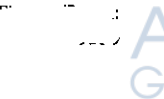
I box presentano pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchetti di calcestruzzo. La serranda dei box è metallica.

I box asserviti all'intero immobile di via Al Capo di Santa Chiara 2B sono separati tramite cancello automatico dalle restanti porzioni dell'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Grondona	30/09/1971	22774	11527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova	04/10/1971	15773		
Dal 12/06/1973 al		accettazione di donazione			

11/10/2001		Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Luigi Grondona				12/07/1973		23535		11840	
		Trascrizione									
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.			
		Genova		06/07/1973		10035		12730			
		Registrazione									
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Dal 12/10/2001 al 10/12/2009		Genova				22/06/1973		11281			
		Vendita condizionata di immobile									
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°			
		Luigi Francersco Riso		12/10/2001		16183		7734			
		Trascrizione									
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.			
Dal 03/04/2003		Registrazione									
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
		Genova		25/10/2001		4829					
		Vendita di immobile									
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°			
		Luigi Francesco Riso		03/04/2003		18074		8970			
		Trascrizione									
Dal 21/03/2005		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.			
		Registrazione									
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
		Genova		10/04/2003		187					
		Verbale di Assemblea									
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°			
Luigi Francesco Riso		21/03/2005		20968		10905					
		Trascrizione									
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.			
		Registrazione									
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			

Firmato Da: ROSSI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f593837717e0de62f646420ab4bad

		Genova	24/03/2005	2798	
Dal 06/07/2006		Atto di conferma di contratto di vendita di cosa futura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Francesco Risso	06/07/2006	22781	12159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	03/08/2006	7110	
Dal 11/12/2009		Fusione di società per incorporazione e mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emanuele Pilo Pais	11/12/2009	253216	13967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	16/12/2009	1336	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Genova il 18/02/2014
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458
Quota: 1/1
Importo: € 5.600.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.800.000,00
Spese: € 2.800.000,00
Rogante: Michele Biagini
Data: 18/02/2014
N° repertorio: 115721
N° raccolta: 12795

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 08/08/2006
Reg. gen. 41451 - Reg. part. 25241
Quota: 1000/1000
A favore di
Contro
- **Mutamento di ragione sociale**
Trascritto a Genova il 08/01/2010
Reg. gen. 422 - Reg. part. 281
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Fusione Società per incorporazione**
Trascritto a Genova il 08/01/2010
Reg. gen. 421 - Reg. part. 280
Quota: 1000/1000
A favore di
Contro
- **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 23/07/2020
Reg. gen. 20586 - Reg. part. 15006
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. In tale zona la residenza è una funzione ammessa.
Il parco entro il quale l'immobile è situato ricade in zona AC-VU, Ambito di conservazione del verde urbano. anche per tale ambito la funzione residenza è ammessa

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile pignorato è all'interno di un edificio che è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria con frazionamento al fine di creare quattro unità immobiliari.

Tale intervento ha comportato la presentazione di progetti e successive varianti a fare data dal 2004 e fino al 2015, data dell'ultima variante presentata.

L'analisi dei progetti relativi all'edificio evidenzia tuttavia alcune piccole difformità tra gli ultimi progetti presentati e la situazione reale dell'immobile in oggetto, in quanto i lavori devono ancora essere ultimati.

Risulta inoltre che non sia mai stata presentata una richiesta di abitabilità né per la singola unità immobiliare né per l'intero edificio.

Non risulta, neppure, dalla documentazione visionata dal sottoscritto presso il Comune di Genova, che sia stata presentata la pratica di fine lavori.

L'appartamento qualora venisse completato realizzando le opere indicate nel progetto architettonico in atti presso il Comune di Genova, non necessiterebbe di alcuna pratica, salvo la presentazione della fine lavori che si stima Euro 1000,00.

Risulterebbe necessaria la presentazione, al termine dei lavori della richiesta di abitabilità, si considera un importo globale per l'edificio di Euro 10.000,00 che suddivisi equamente tra i quattro immobili corrispondono a Euro 2.500,00.

Dalle verifiche condotte dal sottoscritto è emerso che non sia stata presentata la pratica di denuncia delle strutture relativamente agli interventi strutturali eseguiti nell'immobile quali la nuova struttura di copertura e la soletta di sottotetto. Risultando necessaria, ai fini della richiesta di abitabilità, la presentazione del collaudo statico delle strutture realizzate, risulta indispensabile provvedere alla presentazione di una pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale. Si stima, nell'ipotesi che tutte le strutture in opera siano verificate, un importo di Euro 20.000,00 da suddividersi equamente tra le unità immobiliari, per un importo, cadauna, di Euro 5000,00.

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.

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Detto Attestato non deve essere predisposto, come previsto nell'Appendice A del D.M. "Linee Guida" del 26 Giugno 2015. Tale Appendice riporta i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE e nello specifico, i fabbricati in costruzione, per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile, non richiedono l'APE. In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

Alla luce di quanto riportato nell'Appendice A sopra citata, l'APE non deve essere predisposto in quanto l'immobile è al "rustico", privo di finiture ed impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in tutta la sua totalità fa capo alla società esecutata.
Non esistono dunque vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 è completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano e confina a Ovest con il sub. 12 e con via al Capo di Santa Chiara, a Nord con il sub. 21 e con il giardino di pertinenza del sub. 12, a Est con i giardini di pertinenza del sub. 12 e del sub. 12, a Sud con il giardino di pertinenza del sub. 12 e con il sub. 12 stesso.

Il box 41, Sub. 42 confina a Ovest con la corsia di manovra, a nord con il Sub. 43, ad est con via Orlando e a sud con l'accesso all'autorimessa.

Il posto auto 43 confina a ovest con la corsia di manovra, a nord con il Sub. 44, a est con via Orlando e a sud con

0715515

26 di 67

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in tutta la sua totalità fa capo alla società esecutata.
Non esistono dunque vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 è completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina, sempre con riferimento al Catasto Terreni, Sezione A, Foglio 94: a est con via Orlando, a sud con il mappale 1180 e a ovest con il mappale 976. A nord con riferimento al Catasto Urbano Sez. GEB Foglio 73 mappale 960 con il subalterno 2.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	438,00 mq	438,00 mq	1,00	438,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				438,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				438,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2015 al 31/03/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 960, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 438

L'attuale conformazione del terreno corrisponde alla planimetria catastale.

Il terreno risulta parte del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1A Foglio 94, Mappale 960 che è diviso nei due subalterni 1 e 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
GEB	73	960	1		F1		438	438 mq			

Corrispondenza catastale

Il terreno, subalterni 1 e 2, risulta censito al NT del Comune di Genova Sezione A, Foglio 94, mappale 960. Tale terreno risulta suddiviso in due differenti subalterni di cui solo il Sub. 1 risulta pignorato.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 C.p.c. è completa e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Dall'analisi della documentazione reperita non sono emersi patti o contratti specifici. Si ribadisce che in capo alla società esecutata è solo la proprietà superficiaria del terreno.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è tenuto a prato.

PARTI COMUNI

Il terreno è raggiungibile dal piano -1 dell'immobile sito in via al Capo di Santa Chiara 2B. Tramite il terreno si può accedere alla centrale termica condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno deve consentire l'accesso alla centrale termica condominiale. Non vi è evidenza di una servitù negli atti visionati, tuttavia l'accesso alla centrale termica condominiale deve essere garantito e, quindi, sarà necessario istituire una servitù di passaggio.

In relazione al fatto che il terreno risulta accessibile tramite il passaggio dal piano -1 dell'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B, sarebbe opportuno che il terreno fosse venduto come pertinenza di una delle quattro unità immobiliari che compongono l'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno presenta in prossimità dei lati ovest, sud ed est una costruzione in calcestruzzo per un'altezza di circa 40 cm. Sul lato nord è presente una recinzione che separa il terreno dal confinante sub. 2.

Il terreno è pianeggiante ed è tenuto a prato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è di proprietà superficiaria della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Grondona	30/09/1971	22774	11527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 12/06/1973 al 11/10/2001		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	04/10/1971	15773	
		accettazione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Grondona	12/07/1973	23535	11840
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/10/2001 al 10/12/2009		Genova	06/07/1973	10035	12730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	22/06/1973	11281	
		Vendita condizionata di immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Francesco Risso	12/10/2001	16183	7734
Dal 03/04/2003		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/10/2001	4829	
		Vendita di immobile			
Dal 03/04/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Francesco Risso	03/04/2003	18074	8970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	10/04/2003	187	
Dal 21/03/2005		Verbale di Assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Francesco Risso	21/03/2005	20968	10905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	24/03/2005	2798	
Dal 27/09/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Torrente	27/09/2007	6352	3366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/10/2007	10921	
Dal 11/12/2009		Fusione di società per incorporazione e Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emanuele Pilo Pais	11/12/2009	253216	13967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	16/12/2009	13366	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Genova il 18/02/2014
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458
Quota: 1/1
Importo: € 5.600.000,00
Capitale: € 2.800.000,00
Spese: € 2.800.000,00
Rogante: Michele Biagini
Data: 18/02/2014
N° repertorio: 115721
N° raccolta: 12795

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 08/08/2006
Reg. gen. 41451 - Reg. part. 25241
Quota: 1000/1000
A favore di:
Contro:
- **Mutamento di ragione sociale**
Trascritto a Genova il 08/01/2010
Reg. gen. 422 - Reg. part. 281
Quota: 1/1
A favore di:
Contro:
- **Fusione società per incorporazione**
Trascritto a Genova il 08/01/2010
Reg. gen. 421 - Reg. part. 280
Quota: 1000/1000
A favore di:
Contro:
- **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 23/07/2020

Reg. gen. 20586 - Reg. part. 15006

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al P.U.C. vigente, richiesto il certificato di destinazione urbanistica che si allega, il terreno risulta quasi interamente in AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato ed in minima parte in parte residuale in AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno ad uso giardino.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si ribadisce che l'accesso alla centrale termica dell'edificio avviene tramite il terreno di cui trattasi e quindi risulterà necessario, in caso di vendita, istituire una servitù di passaggio per accedere al locale centrale termica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

49 di 67

.. OMISSIS

Valore di stima: € 2.920.125,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica per fusione unità immobiliari in sanatoria	20000,00	€
Demolizione soppalchi primo piano	20000,00	€
Presentazione richiesta abitabilità	2500,00	€
Lavori di completamento impianto ascensore di collegamento con autorimessa di via Orlando	10000,00	€
Pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.424.606,25

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.

L'impianto dell'ascensore di collegamento dell'autorimessa di via Orlando 19R e 21R con il giardino di pertinenza prevede un costo stimato di Euro 40.000,00, che suddivisi equamente tra gli appartamenti conducono ad un importo di Euro 10.000,00 ad unità immobiliare.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2. Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è posto al piano secondo dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti, intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso. Asserviti all'appartamento sono due box siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I

box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 46 e 47.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.877.313,00

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.

In considerazione della necessità di concludere i lavori all'interno dell'appartamento il valore unitario dell'immobile è stato ridotto rispetto agli appartamenti che sono conclusi ed abitati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2	354,21 mq	5.300,00 €/mq	€ 1.877.313,00	100,00%	€ 1.877.313,00
				Valore di stima:	€ 1.877.313,00

Valore di stima: € 1.877.313,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione richiesta di abitabilità	2500,00	€
Lavori di completamento impianto ascensore di collegamento con autorimessa di via Orlando	10000,00	€
Pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale	5000,00	€
Pratica di fine lavori	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 1.577.216,05

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.

L'impianto dell'ascensore di collegamento dell'autorimessa di via Orlando 19R e 21R con il giardino di pertinenza prevede un costo stimato di €uro 40.000,00, che suddivisi equamente tra gli appartamenti conducono ad un importo di €uro 10.000,00 ad unità immobiliare.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3
Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso. L'appartamento deriva dalla fusione tra gli interni 5 e 6, subalterni 16 e 17 che risultano uniti. La fusione ha dato origine all'appartamento subalterno 22. Asserviti all'appartamento son un box ed un posto auto siti nell'autorimessa posta in via Orlando 19R collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. Il box pertinenziale assegnato all'appartamento è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterno 42. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 43.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 42, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.038.750,00

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.

In considerazione della necessità di concludere i lavori all'interno dell'appartamento il valore unitario

OMISSIS

53 di 67

... 04.55.15

Valore di stima: € 4.219.410,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica per sanatoria difformità	20000,00	€
Lavori di completamento impianto ascensore di collegamento con autorimessa di via Orlando	10000,00	€
Presentazione richiesta di abitabilità	2500,00	€
Pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 3.548.998,50

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 esperienza 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.

L'impianto dell'ascensore di collegamento dell'autorimessa di via Orlando 19R e 21R con il giardino di pertinenza prevede un costo stimato di €40.000,00, che suddivisi equamente tra gli appartamenti conducono ad un importo di €10.000,00 ad unità immobiliare.

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B**

Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova. Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficiaria. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 960, Sub. 1, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 65.700,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B	438,00 mq	150,00 €/mq	€ 65.700,00	100,00%	€ 65.700,00
Valore di stima:					€ 65.700,00

Valore di stima: € 65.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 55.845,00

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 14/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rossi Emanuele

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione e con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà, si sviluppa su tre differenti livelli, piano terra, piano ammezzato e piano primo. L'appartamento nella situazione attuale risulta dalla fusione degli interni 2 e 3, subalterni 13 e 14, che hanno generato il subalterno 21. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 48 e 49. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 45.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. In tale zona la residenza è una funzione ammessa. Il parco entro il quale l'immobile è situato ricade in zona AC-VU, Ambito di conservazione del verde urbano. anche per tale ambito la funzione residenza è ammessa

Prezzo base d'asta: € 2.424.606,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è posto al piano secondo dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti, intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso. Asserviti all'appartamento sono due box siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 46 e 47.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. In tale zona la residenza è una funzione ammessa. Il parco entro il quale l'immobile è situato ricade in zona AC-VU, Ambito di conservazione del verde urbano. anche per tale ambito la funzione residenza è ammessa

Prezzo base d'asta: € 1.577.216,05

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3
Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso. L'appartamento deriva dalla fusione tra gli interni 5 e 6, subalterni 16 e 17 che risultano uniti. La fusione ha dato origine all'appartamento subalterno 22. Asserviti all'appartamento son un box ed un posto auto siti nell'autorimessa posta in via Orlando 19R collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. Il box pertinenziale assegnato all'appartamento è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterno 42. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 43.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 42, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. In tale zona la residenza è una funzione ammessa. Il parco entro il quale l'immobile è situato ricade in zona AC-VU, Ambito di conservazione del verde urbano. anche per tale ambito la funzione residenza è ammessa

Prezzo base d'asta: € 845.437,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3
Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto

di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà e si sviluppa su 5 piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. I vari piani sono tra loro collegati sia con una scala interna all'appartamento che giunge fino al secondo piano sia con due ascensori di cui una a partire dal piano terra fino al secondo piano. L'altro ascensore collega il secondo piano al terzo piano. Il piano terra presenta due accessi sull'atrio condominiale e il piano terzo un accesso tramite scala condominiale a sua volta servita anch'essa da un ascensore. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 50 e 51. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 44. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Con riferimento al P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. In tale zona la residenza è una funzione ammessa. Il parco entro il quale l'immobile è situato ricade in zona AC-VU, Ambito di conservazione del verde urbano. anche per tale ambito la funzione residenza è ammessa.

Prezzo base d'asta: € 3.548.998,50

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B
Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova. Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficiaria. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 960, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al P.U.C. vigente, richiesto il certificato di destinazione urbanistica che si allega, il terreno risulta quasi interamente in AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato ed in minima parte in parte residuale in AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 55.845,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.424.606,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 2-3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	449,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato di conservazione. Presenta finiture di pregio e di lusso.		
Descrizione:	Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione e con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà, si sviluppa su tre differenti livelli, piano terra, piano ammezzato e piano primo. L'appartamento nella situazione attuale risulta dalla fusione degli interni 2 e 3, subalterni 13 e 14, che hanno generato il subalterno 21. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 48 e 49. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 45.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla legale rappresentante della società esecutata e dal marito.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.577.216,05

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 47, Zc. 1,	Superficie	354,21 mq

	Categoria C6	
Stato conservativo:	L'appartamento non è ancora ultimato e si presenta privo di impianti, pavimenti e finiture. Sono presenti le finestre esterne dotate di persiane e la porta, blindata, di accesso all'appartamento. Il box ed il posto auto sono finiti e presentano pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchetti di calcestruzzo. La serranda del box è metallica. Il box ed il posto auto asserviti all'intero immobile di via Al Capo di Santa Chiara 2B sono separati tramite cancello automatico dalle restanti porzioni dell'autorimessa.	
Descrizione:	Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è posto al piano secondo dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti, intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso. Asserviti all'appartamento sono due box siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 46 e 47.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta disabitato.	

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 845.437,50

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 42, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	207,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non è ancora ultimato e si presenta privo di impianti, pavimenti e finiture. Sono presenti le finestre esterne dotate di persiane e la porta, blindata, di accesso all'appartamento. Il box ed il posto auto sono finiti e presentano pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchetti di calcestruzzo. La serranda del box è metallica. Il box ed il posto auto asserviti all'intero immobile di via Al Capo di Santa Chiara 2B sono separati tramite cancello automatico dalle restanti porzioni dell'autorimessa.		
Descrizione:	Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso. L'appartamento deriva dalla fusione tra gli interni 5 e 6, subalterni 16 e 17 che risultano uniti. La fusione ha dato origine all'appartamento subalterno 22. Asserviti all'appartamento son un box ed un posto auto siti nell'autorimessa posta in via Orlando 19R collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. Il box pertinenziale assegnato all'appartamento è		

	individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterno 42. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 43.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile non è occupato.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.548.998,50

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	649,14 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato di conservazione. Presenta finiture di pregio e di lusso. I box ed il posto auto sono in ottimo stato.		
Descrizione:	Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà e si sviluppa su 5 piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. I vari piani sono tra loro collegati sia con una scala interna all'appartamento che giunge fino al secondo piano sia con due ascensori di cui una a partire dal piano terra fino al secondo piano. L'altro ascensore collega il secondo piano al terzo piano. Il piano terra presenta due accessi sull'atrio condominiale e il piano terzo un accesso tramite scala condominiale a sua volta servita anch'essa da un ascensore. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 50 e 51. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 44.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla figlia della legale rappresentante della ditta esecutata. I box ed il posto auto sono finiti e presentano pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchetti di calcestruzzo. La serranda del box è metallica.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.845,00

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 960, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	438,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è tenuto a prato.		
Descrizione:	Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova. Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficiaria. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è di proprietà superficiaria della società esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B ,
INTERNO 2-3, PIANO T-1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Genova il 18/02/2014
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458
Quota: 1/1
Importo: € 5.600.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.800.000,00
Spese: € 2.800.000,00
Rogante: Michele Biagini
Data: 18/02/2014
N° repertorio: 115721
N° raccolta: 12795
- **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 23/07/2020
Reg. gen. 20586 - Reg. part. 15006
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B,
INTERNO 4, PIANO 2**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Genova il 18/02/2014
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458
Quota: 1/1
Importo: € 5.600.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.800.000,00
Spese: € 2.800.000,00
Rogante: Michele Biagini
Data: 18/02/2014
N° repertorio: 115721
N° raccolta: 12795
- **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 23/07/2020
Reg. gen. 20586 - Reg. part. 15006
Quota: 1/1

A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B ,
INTERNO 5-6, PIANO 3**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Genova il 18/02/2014
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458
Quota: 1/1
Importo: € 5.600.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.800.000,00
Spese: € 2.800.000,00
Rogante: Michele Biagini
Data: 18/02/2014
N° repertorio: 115721
N° raccolta: 12795
- **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 23/07/2020
Reg. gen. 20586 - Reg. part. 15006
Quota: 1/1
A favore di:
Contro
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B,
INTERNO 1, PIANO S1/T/1/2/3**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Genova il 18/02/2014
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458
Quota: 1/1
Importo: € 5.600.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.800.000,00
Spese: € 2.800.000,00
Rogante: Michele Biagini
Data: 18/02/2014
N° repertorio: 115721
N° raccolta: 12795

• **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/07/2020

Reg. gen. 20586 - Reg. part. 15006

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Genova il 18/02/2014

Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458

Quota: 1/1

Importo: € 5.600.000,00

Capitale: € 2.800.000,00

Spese: € 2.800.000,00

Rogante: Michele Biagini

Data: 18/02/2014

N° repertorio: 115721

N° raccolta: 12795

• **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/07/2020

Reg. gen. 20586 - Reg. part. 15006

Quota: 1/1

A favore di

Contro

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 174/2020

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. ANGIOLA BELNAVA

C.T.U.: ING. EMANUELE ROSSI

CREDITORE:

ESECUTATO:

**PRECISAZIONI SOSTITUISCONO COMPLETAMENTE IL
DOCUMENTO INVIATO IL 03-06-2022 (SONO STATI AGGIUNTI
I DATI CATASTALI DEI BOX E POSTI AUTO ASSEGNATI AGLI
APPARTAMENTI)**

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Rossi, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al numero 6499A, Consulente del Tribunale di Genova, residente in Genova, via Massuccone Mazzini 50L, ha prestato giuramento, tramite deposito telematico, in data 3 settembre 2020, nel procedimento in epigrafe.

Detto documento sostituisce completamente il precedente in quanto sono stati aggiunti i riferimenti catastali dei box e posti auto assegnati agli appartamenti.

PRECISAZIONI

VILLA IN VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento all'interno dell'edificio sito in via al Capo di Santa Chiara 2 B individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

Sezione GEB Foglio 73 mappale 4:

Subalterno 5: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 6: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 960, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	438,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è tenuto a prato.		
Descrizione:	Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova. Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficiale. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è di proprietà superficiale della società esecutata.		

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 174/2020

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. ANGIOLA BELNAVA

C.T.U.: ING. EMANUELE ROSSI

CREDITORE:

ESECUTATO:

**PRECISAZIONI SOSTITUISCONO COMPLETAMENTE IL
DOCUMENTO INVIATO IL 03-06-2022 (SONO STATI AGGIUNTI
I DATI CATASTALI DEI BOX E POSTI AUTO ASSEGNATI AGLI
APPARTAMENTI)**

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Rossi, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al numero 6499A, Consulente del Tribunale di Genova, residente in Genova, via Massuccone Mazzini 50L, ha prestato giuramento, tramite deposito telematico, in data 3 settembre 2020, nel procedimento in epigrafe.

Detto documento sostituisce completamente il precedente in quanto sono stati aggiunti i riferimenti catastali dei box e posti auto assegnati agli appartamenti.

PRECISAZIONI

VILLA IN VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento all'interno dell'edificio sito in via al Capo di Santa Chiara 2 B individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 4:

Subalterno 5: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 6: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B



Subalterno 7: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 8: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 9: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 10: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Per bonifica identificativo catastale detti immobili sono stati dapprima modificati in Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976:

Subalterno 5: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 6: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 7: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 8: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 9: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 10: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

A loro volta questi subalterni sono stati soppressi per generare i seguenti immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976:

Subalterno 12: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 13: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 14: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 15: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 16: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 17: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Nell'ambito della presente procedura di esecuzione immobiliare gli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Subalterni 13 e 14 sono stati fusi tra loro, quindi soppressi, generando il Subalterno

21, analogamente i Subalterni 16 e 17 che hanno generato il Subalterno 22. Detta variazione è stata fatta in quanto gli immobili Subalterni 13 e 14 e quelli 16 e 17 erano materialmente fusi tra di loro costituendo di fatto due singole unità immobiliari.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono dunque gli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976:

Subalterno 12: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 21: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B (da Subalterni 13 e 14)

Subalterno 15: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 22: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B (da Subalterni 16 e 17)

Detti immobili risultano provenienti dagli immobili pignorati.

BOX E POSTI AUTO IN VIA ORLANDO 19R

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento all'interno dell'autorimessa sita in via Orlando 19R sono i seguenti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961:

Subalterno 42: box 41

Subalterno 43: posto auto 42

Subalterno 44: posto auto 43

Subalterno 45: posto auto 43A

Subalterno 46: box 44

Subalterno 47: box 45

Subalterno 48: box 46

Subalterno 49: box 47

Subalterno 50: box 48

Subalterno 51: box 49

Detti immobili risultano asserviti nel loro insieme all'intera Villa sita in via al Capo di Santa Chiara 2B e sono stati attribuiti ai 4 appartamenti costituenti detta Villa assegnandone tre ad entrambi gli appartamenti più grandi e due ad entrambi gli appartamenti più piccoli.

All'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Sub. 12 (interno 1) sono stati assegnati il posto auto 43 e i box 48 e 49 , corrispondenti rispettivamente ai subalterni del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961: 44 ,50 e 51.

All'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Sub. 21, (interno 2 fuso con l'interno 3) sono stati assegnati il posto auto 43A e i box 46 e 47, corrispondenti rispettivamente ai subalterni del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961: 45,48 e 49.

All'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Sub. 15 (interno 4) sono stati assegnati i box 44 e 45, corrispondenti rispettivamente ai subalterni del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961: 46 e 47.

All'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Sub. 22 (interno 5 fuso con l'interno 6) sono stati assegnati il posto auto 42 e il box 41, corrispondenti rispettivamente ai subalterni del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961: 42 e 43.

LOCALE CALDAIA

L'ex locale caldaia citato nell'atto di pignoramento e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 2 Sub. 7 è stato modificato per bonifica dell'identificativo catastale in Sezione GEB Foglio 73 mappale 1049 Sub. 7. Detto locale è ancora ora adibito a locale caldaia dell'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B. Per tale motivo detto locale costituisce un bene "condominiale" facente parte dell'edificio di via Al Capo di Santa Chiara 2B che non può essere venduto singolarmente, ma che deve essere considerato a tutti gli effetti un "bene comune".

AREA URBANA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Si tratta della area urbana di proprietà superficiaria censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 960 Sub. 1. Detta area raggiungibile solo tramite passaggio nei fondi dell'edificio sito in via al Capo di Santa Chiara 2B, tuttavia il suo acquisto può risultare interessante ed appetibile solo a qualcuno degli acquirenti degli immobili facenti parte dell'edificio di via al Capo di Santa chiara 2B. Diversamente risulterebbe necessaria l'istituzione di una servitù di accesso a favore di un eventuale proprietario estraneo, gravante sia sul giardino di pertinenza dell'immobile, sia sul passaggio condominiale nei fondi.

Genova, 14/06/2022

Dott. Ing. Emanuele Rossi



Firmato Da: ROSSI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f593837717e0de62d646420eb4bad

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE R.E. n° 174/2020

Premessa

La relazione che segue intende chiarire alcuni punti della Perizia del sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Rossi, Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n° 174/2020, a seguito della comunicazione ricevuta dall'Avv. Lenzo, Delegato alla vendita.

Osservazioni e relative risposte

Primo punto "Assoggettamento fiscale delle vendite"

In base alle definizioni del D.P.R. 380/2011, art. 3, i lavori effettuati (non attualmente in corso) sull'edificio, assentiti con molte pratiche presso il Comune di Genova, risultano classificati in diversi modi a seconda della tipologia di opere.

I primi progetti risultano classificati come restauro e risanamento conservativo, seguiti da progetti di manutenzione straordinaria, e varianti presentate successivamente.

Solo due degli immobili stimati sono attualmente finiti ed abitati. Gli altri necessitano di lavori di ultimazione delle opere edili iniziate come evidenziato nella relazione di stima. Al momento attuale non vi sono immobili interessati da lavori in corso.

Secondo punto "Abbinamento dei posti auto"

I posti auto ricadenti nella presente procedura risultano, dall'atto Notarile del Notaio L.F. Risso di Genova in data 16.04.2004 rep. 19.483/9821, attribuiti e nello specifico legati all'immobile censito Sez GEB F. 73 M. 4 Sub. 4., immobile soppresso coincidente con l'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B di cui alla presente procedura esecutiva.

In relazione a ciò, il sottoscritto ha ritenuto opportuno assegnare i box agli appartamenti dei lotti individuati, in modo da rispettare i dettami vincolistici legati all'atto notarile di asservimento dei boxes e nel contempo consentire ad ogni appartamento la possibilità di poterne usufruire.

Risulterà opportuno, nell'atto di trasferimento degli immobili, indicare chiaramente che i boxes venduti sono asserviti all'unità abitativa acquistata e non separabili dalla stessa.

Terzo punto "Ex locale caldaia"

Il locale, adibito ancora a centrale termica a servizio degli immobili abitativi, deve diventare una bene comune che deve essere attribuito in quote uguali di comproprietà a tutte le unità immobiliari dell'edificio.

Tale fatto dovrà essere espressamente citato nell'atto di trasferimento degli immobili ai futuri acquirenti.

Il locale, essendo una centrale termica, non ha un valore commerciale, malgrado sia censito catastalmente. Come sopra indicato, dovrà essere suddiviso tra i futuri acquirenti senza essere venduto. I singoli lotti dovranno considerare, quindi, anche la quota

parte della proprietà del locale, indicando chiaramente sull'atto di trasferimento questo aspetto.

Quarto Punto "Terreno"

Per quanto riguarda il terreno il sottoscritto ribadisce quanto da lui indicato nella sua memoria.

Il sottoscritto non riterrebbe opportuno considerare detto terreno come bene comune e quindi venderne quote di proprietà ai singoli acquirenti.

Il terreno potrebbe essere suddiviso tra i futuri acquirenti ma necessiterebbe di un preventivo frazionamento.

Genova, 16 gennaio 2024

Firmato.



Allegati:

- Atto Notarile del Notaio L.F. Risso di Genova in data 16.04.2004 rep. 19.483/9821
- Visura storica Sez GEB F. 73 M. 4 Sub. 4