

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°.....	4
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°.....	5
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°.....	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°.....	7
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°.....	8
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	9
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°.....	10
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°.....	11
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	12
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°.....	12
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	13
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°.....	13
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°.....	13

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°	13
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 -PS1-T-1°	14
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°	15
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 -PS1-T-1°	17
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°	18
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 -PS1-T-1°	21
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°	22
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 -PS1-T-1°	24
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°	25
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2020 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 503.035,00	30

INCARICO

All'udienza del 10/11/2020, il sottoscritto Ing. Cortinois Marco, con studio in Via Lanfranconi, 1/7A - 16100 - Genova (GE), email marco.cortinois@gmail.com, PEC marco.cortinois@ingpec.eu, Tel. 010562208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, maggior porzione di negozio a 7 luci/accessi sull'angolo fra via Scurreria civici 2-4-6-8-10 rossi e piazza Campetto civici 33-35 rossi in posizione ben visibile su vie di intenso passaggio pedonale nella zona più nota e frequentata del Centro Storico. L'immobile costituisce la maggior porzione di un negozio che comprende anche il locale distinto con il c.n. 12 rosso stessa proprietà escluso dall'attuale procedimento con il quale è materialmente e funzionalmente collegato. Il livello di finitura è elevato, le condizioni manutentive molto buone, una comoda scala interna conduce ad un ampio locale uso esposizione al primo piano dotato di salette con luci su piazza Campetto e via Scurreria. Il negozio è privo di servizi poiché attualmente usufruisce di quelli compresi nell'unità c.n. 12 interconnessa.

Il locale al primo piano ben rifinito e in buone condizioni manutentive è materialmente e funzionalmente collegato con altra unità immobiliare stessa proprietà esclusa dal presente procedimento dotata di accesso da vano scale distinto con l'int. 2 interposta al Bene n° 1 e al Bene n° 2. È annesso un piccolo scantinato in piano fondi sull'angolo tra piazza Campetto e via Scurreria privo di accessibilità indipendente.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, tre locali intercomunicanti uso magazzino posti al primo piano con luci su via Scurreria e vico Serra in sufficienti condizioni manutentive, le tre pavimentazioni presentano dislivelli. I locali, privi di accesso indipendente, possono essere raggiunti tramite il locale interposto al Bene 1 e allo stesso Bene 2 aperto e interconnesso il quale è distinto con l'int. 2 dal vano scale e offre uscita di sicurezza, ovvero tramite altro locale e disimpegno distinto con l'int. 1 del vano

scale, entrambi i percorsi attraversano beni della stessa **** Omissis **** esclusi dal presente procedimento; i tre locali in oggetto possono essere raggiunti anche tramite ascensore interno che al piano superiore sbarca in prossimità del Bene 3 e al piano terreno all'interno della porzione di negozio esclusa dal presente procedimento.

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, porzione di locale uso magazzino posto al secondo piano con luci su via Scurreria angolo vico Serra, privo di accessibilità autonoma, non distinguibile fisicamente rispetto alla più ampia porzione di magazzino di cui è parte dotata di accesso distinto con il n° 5 dalle scale e disimpegni comuni esclusa dal presente procedimento; il locale è raggiungibile dall'adiacente ascensore di cui si è detto tramite breve percorso anch'esso su proprietà esclusa dal presente procedimento; il locale è dotato di soppalco in struttura metallica raggiungibile tramite scaletta interna a chiocciola.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

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)

In forza dei seguenti atti:

- Atto di fusione 27/12/1983 rogito notaio Sciello n° 21167 rep. 73940 registrato a Genova il 09/01/1984 n° 1137 tra la incorporante

l'incorporata

. per i subalterni nn 5-6-8 del

mappale 1, subb. 11-12 del mappale 264 e sub 2 del mappale 265 per quanto qui di interesse

- Atto di vendita 30/12/1983 rogito notaio Sciello n° 21211 rep. 74037 registrato a Genova il 10/01/1984 n° 2011 tra l'acquirente per i

subalterni nn 2-3-4 del mappale 1 per quanto qui di interesse

- Atto di mutamento della ragione sociale 12/09/2016 rogito notaio Segalerba rep. 48541 racc. 15066 trascritto a Genova il 15/09/2016 RG 27184 RP 19414 della

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBITATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

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)

In forza dei seguenti atti:

- Atto di fusione 27/12/1983 rogito notaio Sciello n° 21167 rep. 73940 registrato a Genova il 09/01/1984 n° 1137 tra

. per i subalterni nn 5-6-8 del

mappale 1, subb. 11-12 del mappale 264 e sub 2 del mappale 265 per quanto qui di interesse

- Atto di vendita 30/12/1983 rogito notaio Sciello n° 21211 rep. 74037 registrato a Genova il 10/01/1984 n° 2011 tra per i

subalterni nn 2-3-4 del mappale 1 per quanto qui di interesse

- Atto di mutamento della ragione sociale 12/09/2016 rogito notaio Segalerba rep. 48541 racc. 15066 trascritto a Genova il 15/09/2016 RG 27184 RP 19414 della

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBITATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

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)

In forza dei seguenti atti:

- Atto di fusione 27/12/1983 rogito notaio Sciello n° 21167 rep. 73940 registrato a Genova il 09/01/1984 n° 1137 tra

. per i subalterni nn 5-6-8 del

mappale 1, subb. 11-12 del mappale 264 e sub 2 del mappale 265 per quanto qui di interesse

- Atto di vendita 30/12/1983 rogito notaio Sciello n° 21211 rep. 74037 registrato a Genova il 10/01/1984 n° 2011 tra per i

subalterni nn 2-3-4 del mappale 1 per quanto qui di interesse

- Atto di mutamento della ragione sociale 12/09/2016 rogito notaio Segalerba rep. 48541 racc. 15066
trascritto a Genova il 15/09/2016 RG 27184 RP 19414 della

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Da nord in senso orario: al piano terreno piazza Campetto, atrio e vano scale, altra proprietà restante porzione dello stesso negozio distinta con il c.n. 12r di via Scurreria, detta via; al piano primo muri perimetrali su piazza Campetto, altri locali di prop. distinti con l'int. 3, disimpegno del vano scale, vano scale, altro locale di prop. distinto con l'int. 2, muri perimetrali su via Scurreria; al piano fondi terrapieni sotto piazza Campetto, altri locali di prop. , terrapieni sotto via Scurreria

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

Da nord in senso orario: altro locale di prop. **** Omissis **** distinto con l'int. 2, vano scale, disimpegno del vano scale, altri locali di prop. **** Omissis ****, muri perimetrali su vico Serra e su via Scurreria.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Da nord in senso orario: altri locali di prop. **** Omissis **** distinti con l'int. 5, vano ascensore, muri perimetrali su vico Serra e su via Scurreria

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	98,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,95 m	T
Locali commerciali	75,00 mq	83,00 mq	0,50	41,50 mq	3,90 m	1
Cantina	23,50 mq	28,50 mq	0,05	1,43 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				158,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,93 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Divisibili tramite i vari potenziali accessi al negozio.

I coefficienti assunti tengono conto dei diversi livelli di piano e delle diverse destinazioni.

Le consistenze sono state dedotte in via sommaria e presuntiva confrontando lo stato di fatto degli immobili con le piantine catastali dei beni pignorati risalenti al 1939 non aggiornate e difformi.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali commerciali	89,00 mq	104,00 mq	0,50	52,00 mq	3,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente tiene conto della mancanza di accessibilità autonoma.

Le consistenze sono state dedotte in via sommaria e presuntiva confrontando lo stato di fatto degli immobili con le piantine catastali dei beni pignorati risalenti al 1939 non aggiornate e difformi.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	32,00 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	5,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				7,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente tiene conto della mancata delimitazione e della mancanza di accessibilità autonoma.

Le consistenze sono state dedotte in via sommaria e presuntiva confrontando lo stato di fatto degli

immobili con le piantine catastali dei beni pignorati risalenti al 1939 non aggiornate e difformi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1983 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 Superficie catastale 61 mq Rendita € 111.658,00 Piano T
Dal 30/12/1983 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 4, Zc. 1A Categoria C1 Cl.13, Cons. 26 Superficie catastale 36 mq Rendita € 71.973,00 Piano S1-T
Dal 30/12/1983 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 3, Zc. 1A Categoria C1 Cl.15, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 56.242,00 Piano T
Dal 09/06/2009 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 6, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 85 mq Rendita € 247,90 Piano 1 Graffato part264 sub12
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 Superficie catastale 85 mq Rendita € 111.658,00 Piano T
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 3, Zc. 1A Categoria C1 Cl.15, Cons. 15 Superficie catastale 85 mq Rendita € 56.242,00 Piano T
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 6, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 85 mq Rendita € 24.790,00 Piano 1 Graffato part264 sub12

Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 4, Zc. 1A Categoria C1 Cl.13, Cons. 26 Superficie catastale 85 mq Rendita € 71.973,00 Piano S1-T
------------------------------	-------------------	--

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1983 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 5, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 52 mq Rendita € 18.592,00 Piano 1
Dal 09/06/2009 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 264, Sub. 11, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 Superficie catastale 53 mq Rendita € 12.395,00 Piano 1 Graffato part265 sub2
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 5, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 52 mq Rendita € 18.592,00 Piano 1
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 264, Sub. 11, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 Superficie catastale 53 mq Rendita € 12.395,00 Piano 1 Graffato part265 sub2

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1983 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 8, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 Superficie catastale 36 mq Rendita € 12.395,00 Piano 2
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 96, Part. 1, Sub. 8, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 Superficie catastale 36 mq Rendita € 12.395,00 Piano 2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	96	1	2	1A	C1	12	47	61 mq	1116,58 €	T	
GEA	96	1	3	1A	C1	15	15	13 mq	562,42 €	T	
GEA	96	1	4	1A	C1	13	26	36 mq	719,73 €	T-S1	
GEA	96	1	6	1A	A4	5	4	85 mq	247,9 €	1	Fg 96 part 264 sub 12

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tutte le singole unità presentano sostanziali difformità rispetto alle rappresentazioni grafiche delle piantine catastali, tutte le unità censite in categoria abitativa A/4 sono di fatto locali uso commerciale, tutti i complessi immobiliari formanti i singoli Beni risultano posti di fatto in diretta comunicazione materiale e funzionale con altri locali esclusi dal presente procedimento. In allegato si riportano le planimetrie di rilievo dei singoli piani dell'edificio messe a disposizione dall'esecutata sulle quali lo scrivente ha riportato in modo sommario e non accertato la sovrapposizione con le singole unità come risultano erroneamente accatastate.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	1	5	1A	A4	5	3	52 mq	185,92 €	1	
	96	264	11	1A	A4	5	2	53 mq	123,95 €	1	Fg 96 part 265 sub 2

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tutte le singole unità presentano sostanziali difformità rispetto alle rappresentazioni grafiche delle piantine catastali, tutte le unità censite in categoria abitativa A/4 sono di fatto locali uso commerciale, tutti i complessi immobiliari formanti i singoli Beni risultano posti di fatto in diretta comunicazione materiale e funzionale con altri locali esclusi dal presente procedimento. In allegato si riportano le planimetrie di rilievo dei singoli piani dell'edificio messe a disposizione dall'esecutata sulle quali lo scrivente ha riportato in modo sommario e non accertato la sovrapposizione con le singole unità come risultano erroneamente accatastate.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	1	8	1A	A4	5	2	36 mq	123,95 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tutte le singole unità presentano sostanziali difformità rispetto alle rappresentazioni grafiche delle piantine catastali, tutte le unità censite in categoria abitativa A/4 sono di fatto locali uso commerciale, tutti i complessi immobiliari formanti i singoli Beni risultano posti di fatto in diretta comunicazione materiale e funzionale con altri locali esclusi dal presente procedimento. In allegato si riportano le planimetrie di rilievo dei singoli piani dell'edificio messe a disposizione dall'esecutata sulle quali lo scrivente ha riportato in modo sommario e non accertato la sovrapposizione con le singole unità come risultano erroneamente accatastate.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°**

Porzione di negozio e accessori in piano primo ben rifiniti in condizioni manutentive molto buone.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

Locali commerciali in condizioni correnti per l'uso specifico

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Porzione di locale commerciale in condizioni correnti per l'uso specifico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Unità ricavata all'interno di fabbricato storico in parte ricostruito a seguito degli eventi bellici, strutture murarie in pietra, orizzontamenti e scale ripristinati, prospetti in carenti condizioni manutentive. Finiture del negozio eleganti in condizioni molto buone.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

Unità ricavata all'interno di fabbricato storico in parte ricostruito a seguito degli eventi bellici, strutture murarie in pietra, orizzontamenti e scale ripristinati, prospetti in carenti condizioni manutentive. Finiture per magazzino di tipo corrente.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Unità ricavata all'interno di fabbricato storico in parte ricostruito a seguito degli eventi bellici, strutture murarie in pietra, orizzontamenti e scale ripristinati, prospetti in carenti condizioni manutentive. Finiture per magazzino di tipo corrente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Porzione di negozio e locali annessi condotti in locazione dalla ; con contratto di locazione commerciale di durata anni 8 dal 01/01/2019 rinnovabile 8 anni al corrispettivo di € 12.000/anno aggiornabile ISTAT registrato a Genova il 21/01/2019 n. 891/3T. La locazione comprende anche una porzione del Bene 2 limitata al locale sub 5 esclusi gli altri due locali sub 11.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Locali commerciali in parte liberi (sub 11) in parte locati (sub 5) con il contratto indicato per il Bene 1 di fatto utilizzati dalle attività del sottostante negozio Bene 1.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Locale commerciale di fatto utilizzato dalle attività del sottostante negozio Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983 al 30/12/1983	**** Omissis ****	FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sciello	27/12/1983	73940	21167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1983 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sciello	10/01/1984	74037	21211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/01/1984	3871	3344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Mutamento della ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Segalerba	12/09/2016	48541	15066
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/09/2016	27184	19414
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983 al 30/12/1983	**** Omissis ****	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sciello	27/12/1983	73940	21167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/12/1983 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	09/01/1984	1137	
		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sciello	30/12/1983	74037	21211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/01/1984	3726	3228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Genova	10/01/1984	2011	
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Mutamento della ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Segalerba	12/09/2016	48541	15066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/09/2016	27184	19414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983 al 30/12/1983	**** Omissis ****	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sciello	27/12/1983	73940	21167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	09/01/1984	1137	
Dal 30/12/1983 al 12/09/2016	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sciello	30/12/1983	74037	21211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	24/01/1984	3871	3726
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	10/01/1984	2011	
Dal 12/09/2016 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Mutamento ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Segalerba	15/09/2016	48541	15066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/09/2016	27184	19414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26/01/2007** derivante da rogito notaio Novera nn 83580/18473
Iscritto a Genova il 30/01/2007
Reg. gen. 4408 - Reg. part. 935
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: sugli immobili in oggetto e contro Altri; si segnala la restrizione da altri beni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 03/08/2009** derivante da rogito notaio Novara nn 87499/21379
Iscritto a Genova il 05/08/2009
Reg. gen. 25903 - Reg. part. 5011
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Terzo datore di ipoteca e contro Altri, sul bene Fg 96 mapp. 1 sub 8 in oggetto e altri
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 05/09/2014** derivante da rogito notaio Grasso nn 14043/7900
Iscritto a Genova il 10/09/2014
Reg. gen. 20686 - Reg. part. 2970
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Terzo datore di ipoteca sui beni Foglio 96 mapp. 1 sub 6 e sub 8 e mapp. 264 sub 11 in oggetto e altri
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26/01/2007** derivante da rogito notaio Novara nn 83580/18473
Iscritto a Genova il 08/08/2019
Reg. gen. 27986 - Reg. part. 4351
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: quale terzo datore di ipoteca e contro Altri sugli immobili in oggetto; si segnala la restrizione di altri beni
- **Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 08/04/2020** derivante da atto giudiziario Tribunale di Genova nn 1008/2020
Iscritto a Genova il 07/05/2020
Reg. gen. 11818 - Reg. part. 1739
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: sui beni in oggetto

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento del 11/06/2020 rep. 3060/20**
Trascritto a Genova il 09/07/2020
Reg. gen. 18768 - Reg. part. 13638
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26/01/2007** derivante da rogito notaio Novera nn 83580/18473
Iscritto a Genova il 30/01/2007
Reg. gen. 4408 - Reg. part. 935
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: sugli immobili in oggetto e contro Altri; si segnala la restrizione da altri beni
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 03/08/2009** derivante da rogito notaio Novara nn 87499/21379
Iscritto a Genova il 05/08/2009
Reg. gen. 25903 - Reg. part. 5011
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Terzo datore di ipoteca e contro Altri, sul bene Fg 96 mapp. 1 sub 8 in oggetto e altri
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 05/09/2014** derivante da rogito notaio Grasso nn 14043/7900
Iscritto a Genova il 10/09/2014
Reg. gen. 20686 - Reg. part. 2970
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Terzo datore di ipoteca sui beni Foglio 96 mapp. 1 sub 6 e sub 8 e mapp. 264 sub 11 in oggetto e altri
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26/01/2007** derivante da rogito notaio Novera nn 83580/18473
Iscritto a Genova il 08/08/2019
Reg. gen. 27986 - Reg. part. 4351
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: quale terzo datore di ipoteca e contro Altri sugli immobili in oggetto; si segnala la restrizione di altri beni
- **Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 08/04/2020** derivante da atto giudiziario Tribunale di Genova nn 1008/2020
Iscritto a Genova il 07/05/2020
Reg. gen. 11818 - Reg. part. 1739
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: sui beni in oggetto

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento del 11/06/2020 rep. 3060/20**
Trascritto a Genova il 09/07/2020
Reg. gen. 18768 - Reg. part. 13638

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26/01/2007** derivante da rogito notaio Novera nn 83580/18473
Iscritto a Genova il 30/01/2007
Reg. gen. 4408 - Reg. part. 935
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: sugli immobili in oggetto e contro Altri; si segnala la restrizione da altri beni
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 03/08/2009** derivante da rogito notaio Novara nn 87499/21379
Iscritto a Genova il 05/08/2009
Reg. gen. 25903 - Reg. part. 5011
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Terzo datore di ipoteca e contro Altri, sul bene Fg 96 mapp. 1 sub 8 in oggetto e altri
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 05/09/2014** derivante da rogito notaio Grasso nn 14043/7900
Iscritto a Genova il 10/09/2014
Reg. gen. 20686 - Reg. part. 2970
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Terzo datore di ipoteca sui beni Foglio 96 mapp. 1 sub 6 e sub 8 e mapp. 264 sub 11 in oggetto e altri
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26/01/2007** derivante da rogito notaio Novera nn 83580/18473
Iscritto a Genova il 08/08/2019
Reg. gen. 27986 - Reg. part. 4351
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: quale terzo datore di ipoteca e contro Altri sugli immobili in oggetto; si segnala la restrizione di altri beni
- **Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 08/04/2020** derivante da atto giudiziario Tribunale di Genova nn 1008/2020
Iscritto a Genova il 07/05/2020
Reg. gen. 11818 - Reg. part. 1739
Importo: € 0,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: sui beni in oggetto

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento del 11/06/2020 rep. 3060/20**

Trascritto a Genova il 09/07/2020

Reg. gen. 18768 - Reg. part. 13638

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Gli immobili sono interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

Comunicazione di inizio lavori Art. 26 L. 47/85 Prot. 2700 del 11/11/1988
riguardante la costruzione di una scala interna di comunicazione tra il negozio al piano terreno con i locali al piano primo. Non sono disponibili i relativi elaborati grafici.

Dichiarazione di Inizio Attività D.I.A. n° 1420 del 12/03/1999

per manutenzioni straordinarie, opere interne e restauri esterni.

La rappresentazione grafica allo stato attuale dei locali del negozio al piano terreno (subb 2-3-4) risulta sostanzialmente conforme allo stato odierno a meno dell'ingombro e del posizionamento di ulteriore scala che conduce al piano primo prevista all'interno del sub 1 escluso dal presente procedimento, è prevista anche una scala all'interno del sub 4 di forma diversa rispetto all'attuale.

Nell'area del sub 1 è segnato come preesistente il vano ascensore come è oggi.

I locali al primo piano sub 6 presentano diverse distribuzioni e sono privi della scala di accesso dal sottostante negozio, il locale al primo piano sub 5 presenta a progetto la scala di accesso dal negozio sottostante, oggi inesistente, è presente lo sbarco dell'ascensore che parte dal sub 1 estraneo al procedimento, la distribuzione dell'adiacente sub 11 è sostanzialmente conforme al progetto.

Il progetto non riguarda i locali al 2° piano, prevede invece restauri e manutenzioni straordinarie esterne.

Regolarizzazione per opere eseguite ante 1985 Art. 22 L.R. 16/08 Pratica n° 124/19 del 08/01/2019

La pratica riguarda essenzialmente opere già eseguite nella restante proprietà della (

all'interno del medesimo fabbricato a meno della sola porzione individuata con il sub 11 di interesse.

La pratica è stata annullata con comunicazione del 01/02/2019 in attesa di altra aggiornata ma non ancora presentata.

Si osserva che a meno della Comunicazione Art. 26/1988 le altre pratiche riguardano indistintamente varie porzioni immobiliari in capo alla (mentre secondo le indicazioni catastali originarie (tutte le planimetrie risalgono al 29/12/1939) si tratta di unità distinte e diverse per destinazione e categoria. Si è già detto che il censimento catastale, mai variato fino ad oggi, non

corrisponde più già da tempo alle consistenze e alle destinazioni attuali (unità fuse, destinazioni abitative sostituite da altre commerciali). Per garantire la regolarità edilizia delle unità in oggetto, e di quelle al contorno cui sono materialmente e funzionalmente collegate, occorre quindi effettuare una complessa attività di riordino generale in funzione delle attuali e possibili destinazioni e consistenze ammissibili dagli strumenti urbanistici vigenti tenuto conto che il fabbricato è soggetto a Vincolo Soprintendenza Beni Storici ex D.Lgs. 42/2004. La Bottega storica risulta soggetta a vincolo architettonico puntuale n° 07/00108280 n_mon 218 del 1947

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

APE n° 45659/2018 riguardante i subb da 2 a 4
APE n° 45661/2018 riguardante i subb da 5 a 6

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P 1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Gli immobili sono interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

Comunicazione di inizio lavori Art. 26 L. 47/85 Prot. 2700 del 11/11/1988
riguardante la costruzione di una scala interna di comunicazione tra il negozio al piano terreno con i locali al piano primo. Non sono disponibili i relativi elaborati grafici.

Dichiarazione di Inizio Attività D.I.A. n° 1420 del 12/03/1999
per manutenzioni straordinarie, opere interne e restauri esterni.
La rappresentazione grafica allo stato attuale dei locali del negozio al piano terreno (subb 2-3-4) risulta sostanzialmente conforme allo stato odierno a meno dell'ingombro e del posizionamento di ulteriore scala che conduce al piano primo prevista all'interno del sub 1 escluso dal presente procedimento, è prevista anche una scala all'interno del sub 4 di forma diversa rispetto all'attuale. Nell'area del sub 1 è segnato come preesistente il vano ascensore come è oggi.
I locali al primo piano sub 6 presentano diverse distribuzioni e sono privi della scala di accesso dal sottostante negozio, il locale al primo piano sub 5 presenta a progetto la scala di accesso dal negozio sottostante, oggi inesistente, è presente lo sbarco dell'ascensore che parte dal sub 1 estraneo al procedimento, la distribuzione dell'adiacente sub 11 è sostanzialmente conforme al progetto.
Il progetto non riguarda i locali al 2° piano, prevede invece restauri e manutenzioni straordinarie esterne.

Regolarizzazione per opere eseguite ante 1985 Art. 22 L.R. 16/08 Pratica n° 124/19 del 08/01/2019
La pratica riguarda essenzialmente opere già eseguite nella restante proprietà della
all'interno del medesimo fabbricato a meno della sola porzione individuata con il sub 11

di interesse.

La pratica è stata annullata con comunicazione del 01/02/2019 in attesa di altra aggiornata ma non ancora presentata.

Si osserva che a meno della Comunicazione Art. 26/1988 le altre pratiche riguardano indistintamente varie porzioni immobiliari in capo alla [...] mentre secondo le indicazioni catastali originarie (tutte le planimetrie risalgono al 29/12/1939) si tratta di unità distinte e diverse per destinazione e categoria. Si è già detto che il censimento catastale, mai variato fino ad oggi, non corrisponde più già da tempo alle consistenze e alle destinazioni attuali (unità fuse, destinazioni abitative sostituite da altre commerciali). Per garantire la regolarità edilizia delle unità in oggetto, e di quelle al contorno cui sono materialmente e funzionalmente collegate, occorre quindi effettuare una complessa attività di riordino generale in funzione delle attuali possibili destinazioni e consistenze ammissibili dagli strumenti urbanistici vigenti tenuto conto che il fabbricato è soggetto a Vincolo Soprintendenza Beni Storici ex D.Lgs. 42/2004. La Bottega storica [...] risulta soggetta a vincolo architettonico puntuale n° 07/00108280 n_mon 218 del 1947

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

APE n° 45661/2018 riguardante i subb da 5 a 6

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Gli immobili sono interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

Comunicazione di inizio lavori Art. 26 L. 47/85 Prot. 2700 del 11/11/1988 riguardante la costruzione di una scala interna di comunicazione tra il negozio al piano terreno con i locali al piano primo. Non sono disponibili i relativi elaborati grafici.

Dichiarazione di Inizio Attività D.I.A. n° 1420 del 12/03/1999

per manutenzioni straordinarie, opere interne e restauri esterni.

La rappresentazione grafica allo stato attuale dei locali del negozio al piano terreno (subb 2-3-4) risulta sostanzialmente conforme allo stato odierno a meno dell'ingombro e del posizionamento di ulteriore scala che conduce al piano primo prevista all'interno del sub 1 escluso dal presente procedimento, è prevista anche una scala all'interno del sub 4 di forma diversa rispetto all'attuale.

Nell'area del sub 1 è segnato come preesistente il vano ascensore come è oggi.

I locali al primo piano sub 6 presentano diverse distribuzioni e sono privi della scala di accesso dal sottostante negozio, il locale al primo piano sub 5 presenta a progetto la scala di accesso dal negozio sottostante, oggi inesistente, è presente lo sbarco dell'ascensore che parte dal sub 1 estraneo al

procedimento, la distribuzione dell'adiacente sub 11 è sostanzialmente conforme al progetto.

Il progetto non riguarda i locali al 2° piano, prevede invece restauri e manutenzioni straordinarie esterne.

Regolarizzazione per opere eseguite ante 1985 Art. 22 L.R. 16/08 Pratica n° 124/19 del 08/01/2019

La pratica riguarda essenzialmente opere già eseguite nella restante proprietà della
all'interno del medesimo fabbricato a meno della sola porzione individuata con il sub 11
di interesse.

La pratica è stata annullata con comunicazione del 01/02/2019 in attesa di altra aggiornata ma non ancora presentata.

Si osserva che a meno della Comunicazione Art. 26/1988 le altre pratiche riguardano indistintamente varie porzioni immobiliari in capo alla : mentre secondo le indicazioni catastali originarie (tutte le planimetrie risalgono al 29/12/1939) si tratta di unità distinte e diverse per destinazione e categoria. Si è già detto che il censimento catastale, mai variato fino ad oggi, non corrisponde più già da tempo alle consistenze e alle destinazioni attuali (unità fuse, destinazioni abitative sostituite da altre commerciali). Per garantire la regolarità edilizia delle unità in oggetto, e di quelle al contorno cui sono materialmente e funzionalmente collegate, occorre quindi effettuare una complessa attività di riordino generale in funzione delle attuali possibili destinazioni e consistenze ammissibili dagli strumenti urbanistici vigenti tenuto conto che il fabbricato è soggetto a Vincolo Soprintendenza Beni Storici ex D.Lgs. 42/2004. La Bottega storica risulta soggetta a vincolo architettonico puntuale n° 07/00108280 n_mon 218 del 1947

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

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - PS1-T-1°

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

Le unità sono parte di un condominio gestito dall'amministratore pro-tempore **** Omissis **** la quale ha consegnato allo scrivente il prospetto spese esercizio 2019 allegato dal quale risulta

indistintamente a carico della **** Omissis **** un importo a saldo di € 391,38 precisando che la ripartizione esercizio 2019 ultima disponibile non è stata ancora ratificata dall'Assemblea. Il preventivo spese per il 2020 complessivamente a carico della **** Omissis **** risulta di € 2.870,44

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P1°

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

Le unità sono parte di un condominio gestito dall'amministratore pro-tempore **** Omissis **** la quale ha consegnato allo scrivente il prospetto spese esercizio 2019 allegato dal quale risulta indistintamente a carico della **** Omissis **** un importo a saldo di € 391,38 precisando che la ripartizione esercizio 2019 ultima disponibile non è stata ancora ratificata dall'Assemblea. Il preventivo spese per il 2020 a carico della **** Omissis **** risulta complessivamente di € 2.870,44

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 - P2°

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

Le unità sono parte di un condominio gestito dall'amministratore pro-tempore **** Omissis **** la quale ha consegnato allo scrivente il prospetto spese esercizio 2019 allegato dal quale risulta indistintamente a carico della **** Omissis **** un importo a saldo di € 391,38 precisando che la ripartizione esercizio 2019 ultima disponibile non è stata ancora ratificata dall'Assemblea. Il preventivo spese per il 2020 a carico della **** Omissis **** risulta complessivamente di € 2.870,44

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si assumono a riferimento i valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate 1° Semestre 2020 per negozi e magazzini.

Delle diverse e talvolta sostanziali problematiche riguardanti gli immobili si è già tenuto conto in parte nella scelta dei coefficienti di parametrizzazione delle consistenze. Si ricorda in particolare che il Bene 2 e il Bene 3 sono privi di accessibilità autonoma ed in parte non delimitati fisicamente, il Bene 1 è privo di divisorio con altra porzione di negozio confinante. Verrà effettuata una diminuzione finale del prezzo a tener conto dei costi e degli oneri per adeguamenti edilizi e catastali.

Bene n° 1

In Genova Centro Storico, ai piani terreno e primo del fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale distinto con il c.n. 9 di piazza Campetto, maggior porzione di locale commerciale uso negozio distinta con i civici nn. 2-4-6-8-10 rossi di via Scurreria e 33-35 rossi di piazza Campetto ed annessa soprastante porzione di locali uso esposizione e accessori collegati al negozio tramite scala interna, ed annesso piccolo scantinato in piano fondi.

Bene n° 2

In Genova Centro Storico, al piano primo del fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale distinto con il c.n. 9 di piazza Campetto, n. 3 locali commerciali intercomunicanti uso magazzini, privi di accessibilità indipendente, raggiungibili attraverso altri locali e/o disimpegni di stessa proprietà distinti con gli intt.

1 e 2 del vano scale comune esclusi dall'attuale procedimento, e tramite ascensore interno che conduce al piano terreno in altra porzione del negozio anch'essa esclusa dall'attuale procedimento.

Bene n° 3

In Genova Centro Storico, al piano secondo del fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale distinto con il c.n. 9 di piazza Campetto, porzione indistinta fisicamente di più ampio locale commerciale uso magazzino già distinto con l'int. 5 del vano scala comune, priva di accessibilità indipendente, soppalcata con struttura in ferro e scala interna a chiochiola, raggiungibile attraverso le restanti porzioni di stessa proprietà escluse dall'attuale procedimento e tramite ascensore interno che conduce al primo piano nel Bene n° 2 e al piano terreno in altra porzione del negozio anch'essa esclusa dall'attuale procedimento.

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

• **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°

Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, maggior porzione di negozio a 7 luci/accessi sull'angolo fra via Scurreria civici 2-4-6-8-10 rossi e piazza Campetto civici 33-35 rossi in posizione ben visibile su vie di intenso passaggio pedonale nella zona più nota e frequentata del Centro Storico. L'immobile costituisce la maggior porzione di un negozio che comprende anche il locale distinto con il c.n. 12 rosso stessa proprietà escluso dall'attuale procedimento con il quale è materialmente e funzionalmente collegato. Il livello di finitura è elevato, le condizioni manutentive molto buone, una comoda scala interna conduce ad un ampio locale uso esposizione al primo piano dotato di salette con luci su piazza Campetto e via Scurreria. Il negozio è privo di servizi poiché attualmente usufruisce di quelli compresi nell'unità c.n. 12 interconnessa. Il locale al primo piano ben rifinito e in buone condizioni manutentive è materialmente e funzionalmente collegato con altra unità immobiliare stessa proprietà esclusa dal presente procedimento dotata di accesso da vano scale distinto con l'int. 2 interposta al Bene n° 1 e al Bene n° 2. È annesso un piccolo scantinato in piano fondi sull'angolo tra piazza Campetto e via Scurreria privo di accessibilità indipendente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 4, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato Fg 96 part 264 sub12

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

Valore di stima del bene: € 556.255,00

• **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°

Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, tre locali intercomunicanti uso magazzino posti al primo piano con luci su via Scurreria e vico Serra in sufficienti condizioni manutentive, le tre pavimentazioni presentano dislivelli. I locali, privi di accesso indipendente, possono essere raggiunti tramite il locale interposto al Bene 1 e allo stesso Bene 2 aperto e interconnesso il quale è distinto con l'int. 2 dal vano scale e offre uscita di sicurezza, ovvero tramite altro locale e disimpegno distinto con l'int. 1 del vano scale, entrambi i percorsi attraversano beni della stessa ***** Omissis ***** esclusi dal presente procedimento; i tre locali in oggetto possono essere raggiunti anche tramite ascensore interno che al piano superiore sbarca in prossimità del Bene 3 e al piano terreno all'interno della porzione di negozio esclusa dal presente procedimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato Fg 96 part 265 sub 2

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

Valore di stima del bene: € 41.600,00

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°

Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, porzione di locale uso magazzino posto al secondo piano con luci su via Scurreria angolo vico Serra, privo di accessibilità autonoma, non distinguibile fisicamente rispetto alla più ampia porzione di magazzino di cui è parte dotata di accesso distinto con il n° 5 dalle scale e disimpegni comuni esclusa dal presente procedimento; il locale è raggiungibile dall'adiacente ascensore di cui si è detto tramite breve percorso anch'esso su proprietà esclusa dal presente procedimento; il locale è dotato di soppalco in struttura metallica raggiungibile tramite scaletta interna a chiocciola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°	158,93 mq	3.500,00 €/mq	€ 556.255,00	100,00%	€ 556.255,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°	52,00 mq	800,00 €/mq	€ 41.600,00	100,00%	€ 41.600,00
Bene N° 3 - Locale commerciale Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°	7,40 mq	700,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 603.035,00

Valore di stima: € 603.035,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere murarie ed impiantistiche per delimitazione e rinfunzionalizzazione Beni	80000,00	€
Pratiche edilizie - catastali	20000,00	€

Valore finale di stima: € 503.035,00

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 04/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cortinois Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Quotazioni imm.ri OMI
- ✓ Altri allegati - Visura Beni Culturali
- ✓ Altri allegati - Spese amm.ne condominiale
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Planimetrie generali
- ✓ Altri allegati - Atto di fusione 1983
- ✓ Altri allegati - Atto di vendita 1983
- ✓ Altri allegati - Pratiche edilizie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°
Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, maggior porzione di negozio a 7 luci/accessi sull'angolo fra via Scurreria civici 2-4-6-8-10 rossi e piazza Campetto civici 33-35 rossi in posizione ben visibile su vie di intenso passaggio pedonale nella zona più nota e frequentata del Centro Storico. L'immobile costituisce la maggior porzione di un negozio che comprende anche il locale distinto con il c.n. 12 rosso stessa proprietà escluso dall'attuale procedimento con il quale è materialmente e funzionalmente collegato. Il livello di finitura è elevato, le condizioni manutentive molto buone, una comoda scala interna conduce ad un ampio locale uso esposizione al primo piano dotato di salette con luci su piazza Campetto e via Scurreria. Il negozio è privo di servizi poiché attualmente usufruisce di quelli compresi nell'unità c.n. 12 interconnessa. Il locale al primo piano ben rifinito e in buone condizioni manutentive è materialmente e funzionalmente collegato con altra unità immobiliare stessa proprietà esclusa dal presente procedimento dotata di accesso da vano scale distinto con l'int. 2 interposta al Bene n° 1 e al Bene n° 2. È annesso un piccolo scantinato in piano fondi sull'angolo tra piazza Campetto e via Scurreria privo di accessibilità indipendente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 4, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato Fg 96 part 264 sub12
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°
Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, tre locali intercomunicanti uso magazzino posti al primo piano con luci su via Scurreria e vico Serra in sufficienti condizioni manutentive, le tre pavimentazioni presentano dislivelli. I locali, privi di accesso indipendente, possono essere raggiunti tramite il locale interposto al Bene 1 e allo stesso Bene 2 aperto e interconnesso il quale è distinto con l'int. 2 dal vano scale e offre uscita di sicurezza, ovvero tramite altro locale e disimpegno distinto con l'int. 1 del vano scale, entrambi i percorsi attraversano beni della stessa **** Omissis **** esclusi dal presente procedimento; i tre locali in oggetto possono essere raggiunti anche tramite ascensore interno che al piano superiore sbarca in prossimità del Bene 3 e al piano terreno all'interno della porzione di negozio esclusa dal presente procedimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato Fg 96 part 265 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°
Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, porzione di locale uso magazzino posto al secondo piano con luci su via Scurreria angolo vico Serra, privo di accessibilità autonoma, non distinguibile fisicamente rispetto alla più ampia porzione di magazzino di cui è parte dotata di accesso distinto con il n° 5 dalle scale e disimpegni comuni esclusa dal presente procedimento; il locale è raggiungibile dall'adiacente ascensore di cui si è detto tramite breve percorso anch'esso su proprietà esclusa dal presente procedimento; il locale è dotato di soppalco in struttura metallica raggiungibile tramite scaletta interna a chiocciola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 503.035,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 503.035,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - piazza Campetto 9 - PS1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 4, Zc. 1A, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato Fg 96 part 264 sub12	Superficie	158,93 mq
Stato conservativo:	Porzione di negozio e accessori in piano primo ben rifiniti in condizioni manutentive molto buone.		
Descrizione:	Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, maggior porzione di negozio a 7 luci/accessi sull'angolo fra via Scurreria civici 2-4-6-8-10 rossi e piazza Campetto civici 33-35 rossi in posizione ben visibile su vie di intenso passaggio pedonale nella zona più nota e frequentata del Centro Storico. L'immobile costituisce la maggior porzione di un negozio che comprende anche il locale distinto con il c.n. 12 rosso stessa proprietà escluso dall'attuale procedimento con il quale è materialmente e funzionalmente collegato. Il livello di finitura è elevato, le condizioni manutentive molto buone, una comoda scala interna conduce ad un ampio locale uso esposizione al primo piano dotato di salette con luci su piazza Campetto e via Scurreria. Il negozio è privo di servizi poiché attualmente usufruisce di quelli compresi nell'unità c.n. 12 interconnessa. Il locale al primo piano ben rifinito e in buone condizioni manutentive è materialmente e funzionalmente collegato con altra unità immobiliare stessa proprietà esclusa dal presente procedimento dotata di accesso da vano scale distinto con l'int. 2 interposta al Bene n° 1 e al Bene n° 2. È annesso un piccolo scantinato in piano fondi sull'angolo tra piazza Campetto e via Scurreria privo di accessibilità indipendente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato Fg 96 part 265 sub 2	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Locali commerciali in condizioni correnti per l'uso specifico		
Descrizione:	Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, tre locali intercomunicanti uso magazzino posti al primo piano con luci su via Scurreria e vico Serra in sufficienti condizioni manutentive, le tre pavimentazioni presentano dislivelli. I locali, privi di accesso indipendente, possono essere raggiunti tramite il locale interposto al Bene 1 e allo stesso Bene 2 aperto e interconnesso il quale è distinto con l'int. 2 dal vano scale e offre uscita di sicurezza, ovvero tramite altro locale e disimpegno distinto con l'int. 1 del vano scale, entrambi i percorsi attraversano beni della stessa **** Omissis *** esclusi dal presente procedimento; i tre locali in oggetto possono essere raggiunti anche tramite ascensore interno che al piano superiore sbarca in prossimità del Bene 3 e al piano terreno all'interno della porzione di negozio esclusa dal presente procedimento.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - piazza Campetto 9 - P2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4	Superficie	7,40 mq
Stato conservativo:	Porzione di locale commerciale in condizioni correnti per l'uso specifico		
Descrizione:	Nel fabbricato detto Palazzo G.B. Imperiale, porzione di locale uso magazzino posto al secondo piano con luci su via Scurreria angolo vico Serra, privo di accessibilità autonoma, non distinguibile fisicamente rispetto alla più ampia porzione di magazzino di cui è parte dotata di accesso distinto con il n° 5 dalle scale e disimpegni comuni esclusa dal presente procedimento; il locale è raggiungibile dall'adiacente ascensore di cui si è detto tramite breve percorso anch'esso su proprietà esclusa dal presente procedimento; il locale è dotato di soppalco in struttura metallica raggiungibile tramite scaletta interna a chiocciola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

