
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria.....	5
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria	6
Confini	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	11

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria.....	15
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	17
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r	19
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.467.668,00	25

INCARICO

All'udienza del 06/04/2021, 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 08/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E 33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R

Maggiore porzione da terra a tetto del fabbricato in Genova piazza Campetto c.n. 9 detto Palazzo G.B. Imperiale composta da un complesso di scantinati, negozi, magazzini, uffici e locali diversi questi ultimi già parzialmente interessati da lavori di rifacimento attualmente in stato di abbandono e condizioni manutentive e in parte strutturali molto carenti.

I negozi al piano terreno hanno accessi indipendenti o luci segnate con i civici nn. 2-4-6-8-10 rossi di via Scurreria e civici nn. 33-35-35B rossi di piazza Campetto, i piani in elevazione hanno accesso dall'atrio c.n. 9 di piazza Campetto.

Le attuali distribuzioni interne risultano le seguenti:

- Piano fondi:

n° 7 locali e disimpegni uso cantine con accesso da botola posta nell'atrio del Palazzo

- Piano terreno:

n° 4 negozi e retronegozi con accessi/vetrine su via Scurreria e vetrine su piazza Campetto di cui una separata dall'atrio di accesso al Palazzo; una scala interna conduce ai magazzini/esposizione posti al soprastante piano primo; al piano terreno inoltre l'atrio e lo scalone principale di accesso al Palazzo.

- Piano primo:

n° 11 locali uso magazzino di cui uno uso esposizione direttamente collegato al sottostante negozio, scala a chiocciola che mette in comunicazione con gli uffici posti al piano secondo, disimpegni diversi con servizi igienici, vano scala, ascensore, altro vuoto ascensore.

- Piano secondo:

n° 5 locali uso ufficio e magazzino in parte soppalcati con disimpegno di accesso dal vano scale o dall'ascensore; n° 7 locali uso magazzino con disimpegni, tre locali caldaia e vani accessori diversi, accesso dal vano scale, vuoto ascensore, altra scala interna conduce ad un ulteriore locale interposto ai piani primo e secondo.

- Piano ammezzato interposto ai piani secondo e terzo:

n° 3 locali con disimpegno, scale e vuoto ascensore.

- Piano Terzo:

n° 18 locali con disimpegni e vari accessori diversi, scale e vuoto ascensore; altra scala interna conduce

ad un ulteriore locale mezzanino interposto ai piani terzo e quarto, n° 1 terrazzo.

- Piano quarto:

n° 5 locali con n° 3 soffitte e n° 1 terrazzo, disimpegni, accessori diversi, scale e vuoto ascensore.

- Piano quinto:

n° 6 locali, soffitte, disimpegni e accessori diversi, scale e vuoto ascensore e terrazzino.

- Piano sesto:

n° 1 locale con terrazzo, scale, vuoto ascensore, scaletta di accesso al terrazzino in copertura.

- Piano coperture:

falde del tetto e terrazzino.

Attualmente le attività di vendita, esposizione, magazzino e ufficio collegate al negozio occupano la maggior parte del piano terreno escluso il negozio c.n. 12r qui Bene 2, la maggior parte del piano primo ed i locali porgenti su via Scurreria - piazza Campetto del secondo piano, tutti gli altri locali accatastati nel 1939 prevalentemente ad uso abitativo già interessati da lavori di rifacimento/ristrutturazione interrotti da tempo sono liberi ed hanno destinazione allo stato indistinguibile.

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

Il complesso degli immobili oggetto della presente perizia comprende per intero tutti i beni già oggetto della perizia datata 01/03/2021 depositata dallo scrivente nel procedimento esecutivo R.E. 237/2020

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

Al piano terreno del fabbricato c.n. 9 di piazza Campetto negozio ad una vetrina distinto con il c.n. 12r di via Scurreria comprendente un locale vendita ed un retronegozio con servizi igienici e ascensore collegato ai piani primo e secondo compresi nel Bene n° 1.

Il negozio, distinto per diversa provenienza è fisicamente e funzionalmente collegato ai restanti negozi Bene n° 1.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r÷35Br / via Scurreria 2r÷10r
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E
33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R**

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)

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL
C.N. 12R DI VIA SCURRERIA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

Il negozio distinto con il c.n. 12r di via Scurreria, mapp. n° 1 sub 1 / mapp. n° 264 sub 7, risulta in diritto di proprietà in ragione di 3/5 pro quota 1/5 ciascuno di
, essendo le restanti due quote in capo a

CONFINI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E
33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R**

In un sol corpo da nord ed in senso orario: muri perimetrali su via Scurreria e su piazza Campetto, c.n. 3 di vico Campetto, muri primetrali su vico Serra, negozio c.n. 12r di via Scurreria

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

In un sol corpo da nord ed in senso orario: negozio c.n. 10r di via Scurreria, locali del c.n. 3 di vico Campetto, muri perimetrali su vico Serra, via Scurreria.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E 33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scantinati	130,00 mq	195,00 mq	0,05	9,75 mq	2,10 m	S1
Negozi	114,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,75 m	T
Esposizione	54,00 mq	69,00 mq	0,50	34,50 mq	3,90 m	1°
Magazzini	271,00 mq	392,00 mq	0,25	98,00 mq	0,00 m	1°
Uffici	202,00 mq	237,00 mq	0,30	71,10 mq	0,00 m	2°
Locali da ristrutturare	817,00 mq	966,00 mq	0,15	144,90 mq	0,00 m	2°÷6°
Terrazzi	63,00 mq	63,00 mq	0,10	6,30 mq	0,00 m	3°÷coperture
Soffitte	86,00 mq	98,00 mq	0,12	11,76 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				505,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				505,31 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Stante l'incertezza sulla definizione delle unità immobiliari e l'assenza di un progetto unitario per la trasformazione e il riutilizzo dell'immobile la stima verrà compiuta a corpo e non a misura.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio (via Scurreria 12r)	53,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Stante l'incertezza sulla definizione delle unità immobiliari e l'assenza di un progetto unitario per la trasformazione e il riutilizzo dell'immobile la stima verrà compiuta a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E
33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R**

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	5	1A	A4	5	3	52 mq	185,92 €	1	
GEA	96	1	8	1A	A4	5	2	36 mq	126,95 €	2	
GEA	96	1	9	1A	A4	5	2	34 mq	123,95 €	2	
GEA	96	1	10	1A	A4	5	2	39 mq	123,95 €	2	
GEA	96	1	11	1A	A4	5	1	29 mq	61,97 €	2	
GEA	96	1	12	1A	A4	5	1	14 mq	61,97 €	3	
GEA	96	1	13	1A	A4	5	1.5	35 mq	92,96 €	3	
GEA	96	1	14	1A	A10	4	1	13 mq	312,46 €	3	
GEA	96	1	15	1A	A10	4	1	19 mq	312,46 €	3	
GEA	96	1	16	1A	A4	5	3	65 mq	185,92 €	3	
GEA	96	1	17	1A	C2	1	95	185 mq	147,19 €	S1	fg 96 p 264 sub 37
GEA	96	264	8	1A	A4	5	2	33 mq	123,95 €	1	
GEA	96	264	9	1A	A5	7	4	59 mq	206,58 €	1	
GEA	96	264	10	1A	C2	11	21	42 mq	159,43 €	1	
GEA	96	264	14	1A	A10	4	3.5	57 mq	1093,6 €	2	
GEA	96	264	15	1A	A4	5	1.5	37 mq	92,96 €	2	
GEA	96	264	16	1A	A4	5	1	20 mq	61,97 €	2	

GEA	96	264	17	1A	C2	6	1	18 mq	62,28 €	2	
GEA	96	264	19	1A	A4	5	2	32 mq	123,95 €	2	
GEA	96	264	20	1A	A4	5	1.5	29 mq	92,96 €	2-3	
GEA	96	264	21	1A	A4	5	1	11 mq	61,97 €	3	
GEA	96	264	22	1A	A4	5	2	25 mq	123,95 €	3	
GEA	96	264	23	1A	A4	5	1	20 mq	61,97 €	3	
GEA	96	264	24	1A	A4	5	1	20 mq	61,97 €	3	
GEA	96	264	25	1A	A4	5	1	11 mq	61,97 €	4	
GEA	96	264	26	1A	A10	5	1	30 mq	364,1 €	4	
GEA	96	264	27	1A	A4	5	1	9 mq	61,97 €	4	
GEA	96	264	28	1A	A4	5	1	17 mq	61,97 €	4	
GEA	96	264	29	1A	A4	5	1	16 mq	61,97 €	5	
GEA	96	264	30	1A	A4	5	1	22 mq	61,97 €	6	
GEA	96	264	31	1A	A4	5	2		123,95 €	5	
GEA	96	264	32	1A	A4	5	2	16 mq	123,95 €	5	
GEA	96	264	33	1A	A10	3	3	33 mq	805,67 €	5	
GEA	96	264	34	1A	A4	5	1.5	44 mq	92,96 €	6	
GEA	96	264	35	1A	A5	7	5.5	73 mq	284,05 €	6	
GEA	96	264	36	1A	A5	7	5	54 mq	258,23 €	7	
GEA	96	264	38	1A	A4	5	1	14 mq	61,97 €	3	
GEA	96	264	11	1A	A4	5	2	53 mq	123,95 €	1	fg 96 p 265 sub 2
GEA	96	264	18	1A	A4	5	1.5	23 mq	92,96 €	2	fg 96 p 265 sub 3
GEA	96	1	6	1A	A4	5	4	85 mq	247,9 €	1	fg 96 p 264 sub 12
GEA	96	1	7	1A	A4	5	5		309,87 €	1	fg 96 p 264 sub 13
GEA	96	1	3	1A	C1	15	15 mq	13 mq	562,42 €	T	
GEA	96	1	4	1A	C1	13	26 mq	36 mq	719,73 €	S1-T	
GEA	96	1	2	1A	C1	12	47 mq	61 mq	1116,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tutte le singole unità presentano sostanziali difformità sia rispetto alle rappresentazioni grafiche delle piantine catastali sia nei confronti delle rispettive consistenze e destinazioni d'uso risalenti al 1939 successivamente variate e mai aggiornate. Occorre un riordino generale con una variazione catastale di aggiornamento grafico, destinazione e consistenze di tutte le unità funzionalmente raggruppabili. In allegato le planimetrie dei piani dell'edificio sulle quali lo scrivente ha riportato in modo sommario e incompleto la sovrapposizione con le singole unità come risultano censite e rappresentate a Catasto.

La numerazione sovrapposta segue l'elenco dei beni pignorati.

Da tale confronto si osserva a livello descrittivo quanto segue.

- Piano fondi:

rappresentazione catastale delle cantine incompleta

- Piano terra:

rappresentazione catastale difforme e incompleta

- Piano primo:

rappresentazione catastale difforme e incompleta, manca la rappresentazione catastale del magazzino su via Scurreria interposta ai locali 1 e 40, graficamente accennato come collegamento al sub 5

- Piano secondo e ammezzato:

rappresentazione catastale difforme e incompleta, il bene n° 14 dell'elenco non è individuabile, mancano i soppalchi presenti in vari locali

- Piano terzo e mezzanino:

rappresentazione catastale difforme e incompleta, l'indicazione del bene n° 27 sovrapposta dallo scrivente è solo presumibile poiché l'immobile pare indicato nell'atto di pignoramento con il sub 16 già bene n° 17 (cfr. nota alle formalità pregiudizievoli)

- Piano quarto ÷ coperture:

rappresentazioni catastali difforme e incomplete, mancano alcuni locali e alcune soffitte, manca la scala di accesso alle coperture.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBCATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	1	1	1A	C1	13	24 mq	45 mq	664,37 €	T	fg 96 p 264 sub 7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rappresentazione catastale difforme, manca il vano ascensore, l'unità è direttamente collegata all'adiacente negozio compreso nel Bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E 33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R

Negozi ed esposizione in condizioni manutentive e finiture molto buone, accessori del negozio in condizioni correnti per l'uso specifico, altri locali oggetto di importanti lavori di trasformazione o ristrutturazione interrotti da tempo in condizioni manutentive e in parte strutturali molto carenti.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

Negozi in condizioni manutentive molto buone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E 33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R

Unità ricavate all'interno di un fabbricato storico in parte ricostruito a seguito degli eventi bellici, oggetto di interventi manutentivi alle coperture ed ai prospetti a fine anni '90, strutture tipiche dell'epoca in muratura e legno in parte consolidate con strutture più recenti, sopralcature in acciaio.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

Unità ricavata all'interno di un fabbricato storico in parte ricostruito a seguito degli eventi bellici, oggetto di interventi manutentivi alle coperture ed ai prospetti a fine anni '90, strutture tipiche dell'epoca in muratura e legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E 33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R

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

Parti del negozio (subb 2-3-4) e dei locali annessi al piano primo (subb 5-6) risultano condotti in locazione dalla  corrente in Genova via   in persona del legale rappresentante , con contratto di locazione commerciale di durata 8 anni .

dal 01/01/2019 rinnovabile 8 anni al corrispettivo di € 12.000/annuo aggiornabile ISTAT registrato a Genova il 21/01/2019 n° 891T

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

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

Negoziato occupato di fatto dalle attività di vendita di cui al Bene n° 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E 33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983 al 30/12/1983	**** Omissis ****	FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sciello	27/12/1983	73940	21167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/01/1984	3726	3228
		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	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°
Genova	10/01/1984	2011			
Dal 12/09/2016 al 22/04/2021	**** 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.

Negli atti di provenienza risulta trasferita anche la porzione immobiliare censita al Foglio 96 mapp. 264 sub 27 che per quanto riferito in seguito non appare compresa fra le unità inserite nella nota di trascrizione del pignoramento verosimilmente per precedente errore materiale di scrittura.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/2017 al 22/04/2021	**** Omissis ****	SUCCESSIONE (eredità accettata con beneficio di inventario)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/04/2019	12809	9704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	24/07/2018	2241	9990

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.

La successione riguarda la quota 1/5 di
notarile non segnala ulteriori provenienze.

deceduto il 14/01/2017, la Certificazione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E
33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/03/2021,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da rogito notaio Novara nn 83580/18473
Iscritto a Genova il 30/01/2007
Reg. gen. 4408 - Reg. part. 935
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da rogito notaio Novara nn 87499/21379
Iscritto a Genova il 05/08/2009
Reg. gen. 25902 - Reg. part. 5011
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da rogito notaio Grasso
Iscritto a Genova il 10/09/2014
Reg. gen. 20686 - Reg. part. 2970
Importo: € 450.693,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da rogito notaio Novara
Iscritto a Genova il 08/08/2019
Reg. gen. 27986 - Reg. part. 4351
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo** derivante da atto giudiziario Tribunale di Genova
nn 1008/2020
Iscritto a Genova il 07/05/2020
Reg. gen. 11818 - Reg. part. 1739
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento rep 3060/20**

Trascritto a Genova il 09/07/2020

Reg. gen. 18768 - Reg. part. 13638

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento rep 7433/21**

Trascritto a Genova il 24/02/2021

Reg. gen. 6309 - Reg. part. 4789

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Altre condizioni pregiudizievoli

I prospetti principali del fabbricato risultano soggetti a Vincolo della Soprintendenza Beni Storici ex L. 42/2004, la Bottega storica risulta soggetta a vincolo architettonico puntuale n° 07/00108280 n. 218/1947.

Nota

L'atto di pignoramento comprende complessivamente n° 45 unità immobiliari, si nota che la n° 17 e la n° 27 riportano la stessa indicazione catastale part. 264 sub 16; lo scrivente ipotizza che possa trattarsi di un refuso riguardante il bene n° 17 che pare possa corrispondere al sub 27 anziché al sub 16; nella relativa Nota di Trascrizione il sub 16 è indicato correttamente una volta sola ma non compare il sub 27 da cui le unità totali n° 44, il Certificato Notarile segue la Trascrizione con 44 unità, l'Istanza di Vendita reinsertisce al n° 27 il bene sub 27 (coerente con la sequenza della numerazione) che tuttavia formalmente non risulta inserito nella Nota di Trascrizione così per un totale di n° 45 unità conformemente al numero complessivo dei subalterni derivanti dagli atti di provenienza.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da rogito notaio Novara nn 83580/18473

Iscritto a Genova il 30/01/2007

Reg. gen. 4408 - Reg. part. 935

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da rogito notaio Novara nn 87499/21379

Iscritto a Genova il 05/08/2009

Reg. gen. 25902 - Reg. part. 5011

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da rogito notaio Grasso

Iscritto a Genova il 10/09/2014

Reg. gen. 20686 - Reg. part. 2970

Importo: € 450.693,20

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da rogito notaio Novara

Iscritto a Genova il 08/08/2019

Reg. gen. 27986 - Reg. part. 4351

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo** derivante da atto giudiziario Tribunale di Genova nn 1008/2020

Iscritto a Genova il 07/05/2020

Reg. gen. 11818 - Reg. part. 1739

Importo: € 420.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento rep 3060/20**

Trascritto a Genova il 09/07/2020

Reg. gen. 18768 - Reg. part. 13638

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento rep 7433/21**

Trascritto a Genova il 24/02/2021

Reg. gen. 6309 - Reg. part. 4789

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Altre condizioni pregiudizievoli

I prospetti principali del fabbricato risultano soggetti a Vincolo della Sprintendenza Beni Storici ex L. 42/2004, la Bottega storica risulta soggetta a vincolo architettonico puntuale n° 07/00108280 n. 218/1947.

Nota

L'atto di pignoramento comprende complessivamente n° 45 unità immobiliari, si nota che la n° 17 e la n° 27 riportano la stessa indicazione catastale part. 264 sub 16; lo scrivente ipotizza che possa trattarsi di un refuso riguardante il bene n° 17 che pare possa corrispondere al sub 27 anziché al sub 16; nella relativa Nota di Trascrizione il sub 16 è indicato correttamente una volta sola ma non compare il sub 27 da cui le unità totali n° 44, il Certificato Notarile segue la Trascrizione con 44 unità, l'Istanza di Vendita reinsertisce al n° 27 il bene sub 27 (coerente con la sequenza della numerazione) che tuttavia formalmente non risulta inserito nella Nota di Trascrizione così per un totale di n° 45

unità conformemente al numero complessivo dei subalterni derivanti dagli atti di provenienza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E
33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R**

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

Il progetto non riguarda i locali ai piani superiori, né i vari soppalchi al piano secondo e la relativa scala a chiocciola, 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

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. Per garantire la regolarità edilizia delle unità in oggetto, occorre quindi effettuare una complessa attività di riordino generale (ulteriore rispetto a quella del 2019 annullata) in funzione delle attuali e/o possibili destinazioni e consistenze ammissibili dagli strumenti urbanistici vigenti tenuto conto che i prospetti del fabbricato sono soggetti a Vincolo Soprintendenza Beni Storici ex D.Lgs. 42/2004 e che 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.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2007

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 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL C.N. 12R DI VIA SCURRERIA

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

Il progetto non riguarda i locali ai piani superiori, né i vari soppalchi al piano secondo e la relativa scala a chiocciola, 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

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. Per garantire la regolarità edilizia delle unità in oggetto, occorre quindi effettuare una complessa attività di riordino generale (ulteriore rispetto a quella del 2019 annullata) in funzione delle attuali e/o possibili destinazioni e consistenze ammissibili dagli strumenti urbanistici vigenti tenuto conto che i prospetti del fabbricato sono soggetti a Vincolo Soprintendenza Beni Storici ex D.Lgs. 42/2004 e che 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.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 E
33R÷35BR / VIA SCURRERIA 2R÷10R**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità sono parte di un condominio gestito dall'amministratore pro-tempore . la quale ha consegnato allo scrivente il prospetto spese esercizio 2019 allegato dal quale risulta indistintamente a carico della 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 risulta complessivamente di € 2.870,44

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA CAMPETTO 9 DISTINTO CON IL
C.N. 12R DI VIA SCURRERIA**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità sono parte di un condominio gestito dall'amministratore pro-tempore i la quale ha consegnato allo scrivente il prospetto spese esercizio 2019 allegato dal quale risulta indistintamente a carico della 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 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, magazzini e abitazioni.

Delle diverse e talvolta sostanziali problematiche edilizie e catastali e dello stato di fatto riguardanti gli immobili si è già tenuto conto in parte nella scelta dei coefficienti di parametrizzazione delle consistenze. Il prezzo delle unità da ristrutturare tiene conto dei possibili prezzi finali di vendita e dei costi complessivi dell'intervento di trasformazione edilizia.

La maggior porzione del complesso di beni in oggetto non è utilizzabile allo stato attuale ed è destinata ad un'operazione immobiliare di trasformazione che comporterà costi elevati per posizione e tipologia di immobile, costi impreveduti anche di tipo strutturale e necessità di margine economico. La maggiore appetibilità del compendio deriva dalla presenza del negozio in posizione molto favorevole ma vincolato come Bottega storica.

Stante l'incertezza sulla definizione delle unità immobiliari e l'assenza di un progetto unitario per la trasformazione e il riutilizzo dell'immobile la stima é da intendersi come compiuta a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r+35Br / via Scurreria 2r+10r

Maggiore porzione da terra a tetto del fabbricato in Genova piazza Campetto c.n. 9 detto Palazzo G.B. Imperiale composta da un complesso di scantinati, negozi, magazzini, uffici e locali diversi questi ultimi già parzialmente interessati da lavori di rifacimento attualmente in stato di abbandono e condizioni manutentive e in parte strutturali molto carenti. I negozi al piano terreno hanno accessi indipendenti o luci segnate con i civici nn. 2-4-6-8-10 rossi di via Scurreria e civici nn. 33-35-35B rossi di piazza Campetto, i piani in elevazione hanno accesso dall'atrio c.n. 9 di piazza Campetto. Le attuali distribuzioni interne risultano le seguenti: - Piano fondi: n° 7 locali e disimpegni uso cantine con accesso da botola posta nell'atrio del Palazzo - Piano terreno: n° 4 negozi e retronegozi con accessi/vetrine su via Scurreria e vetrine su piazza Campetto di cui una separata dall'atrio di accesso al Palazzo; una scala interna conduce ai magazzini/esposizione posti al soprastante piano primo; al piano terreno inoltre l'atrio e lo scalone principale di accesso al Palazzo. - Piano primo: n° 11 locali uso magazzino di cui uno uso esposizione direttamente collegato al sottostante negozio, scala a chiocciola che mette in comunicazione con gli uffici posti al piano secondo, disimpegni diversi con servizi igienici, vano scala, ascensore, altro vuoto ascensore. - Piano secondo: n° 5 locali uso ufficio e magazzino in parte soppalcati con disimpegno di accesso dal vano scale o dall'ascensore; n° 7 locali uso magazzino con disimpegni, tre locali caldaia e vani accessori diversi, accesso dal vano scale, vuoto ascensore, altra scala interna conduce ad un ulteriore locale interposto ai piani primo e secondo. - Piano ammezzato interposto ai piani secondo e terzo: n° 3 locali con disimpegno, scale e vuoto ascensore. - Piano Terzo: n° 18 locali con disimpegni e vari accessori diversi, scale e vuoto ascensore; altra scala interna conduce ad un ulteriore locale mezzanino interposto ai piani terzo e quarto, n° 1 terrazzo. - Piano quarto: n° 5 locali con n° 3 soffitte e n° 1 terrazzo, disimpegni, accessori diversi, scale e vuoto ascensore. - Piano quinto: n° 6 locali, soffitte, disimpegni e accessori diversi, scale e vuoto ascensore e terrazzino. - Piano sesto: n° 1 locale con terrazzo, scale, vuoto ascensore, scaletta di accesso al terrazzino in copertura. - Piano coperture: falde del tetto e terrazzino. Attualmente le attività di vendita, esposizione, magazzino e ufficio collegate al negozio occupano la maggior parte del piano terreno escluso il negozio c.n. 12r qui Bene 2, la maggior parte del piano primo ed i locali sorgenti su via Scurreria - piazza Campetto del secondo piano, tutti gli altri locali accatastati nel 1939 prevalentemente ad uso abitativo già interessati da lavori di rifacimento/ristrutturazione interrotti da tempo sono liberi ed hanno destinazione allo stato indistinguibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 13, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 15, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 17, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato fg 96 p 264 sub 37 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 15, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 17, Zc. 1A, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 22, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 23, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 24, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 25, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 26, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 27, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 28, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 29, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 30, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 31, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg.

96, Part. 264, Sub. 32, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 33, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 34, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 35, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 36, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 38, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 265 sub 2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 265 sub 3 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 264 sub 12 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 264 sub 13 - 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. 2, Zc. 1A, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 1.768.585,00

Stante l'incertezza sulla definizione delle unità immobiliari e l'assenza di un progetto unitario per la trasformazione e il riutilizzo dell'immobile la stima è compiuta a corpo e non a misura.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria

Al piano terreno del fabbricato c.n. 9 di piazza Campetto negozio ad una vetrina distinto con il c.n. 12r di via Scurreria comprendente un locale vendita ed un retronegozio con servizi igienici e ascensore collegato ai piani primo e secondo compresi nel Bene n° 1. Il negozio, distinto per diversa provenienza è fisicamente e funzionalmente collegato ai restanti negozi Bene n° 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C1, Graffato fg 96 p 264 sub 7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/5)

Valore di stima del bene: € 66.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r+35Br / via Scurreria 2r+10r	505,31 mq	3.500,00 €/mq	€ 1.768.585,00	100,00%	€ 1.768.585,00
Bene N° 2 - Negozio Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria	66,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 66.000,00	100,00%	€ 66.000,00
Valore di stima:					€ 1.834.585,00

Valore di stima: € 1.834.585,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per contesto immobiliare incerto e stagnazione del mercato si ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento del 20% (cfr note alla stima)	20,00	%

Valore finale di stima: € 1.467.668,00

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 28/05/2021

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** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r+35Br / via Scurreria 2r+10r

Maggiore porzione da terra a tetto del fabbricato in Genova piazza Campetto c.n. 9 detto Palazzo G.B. Imperiale composta da un complesso di scantinati, negozi, magazzini, uffici e locali diversi questi ultimi già parzialmente interessati da lavori di rifacimento attualmente in stato di abbandono e condizioni manutentive e in parte strutturali molto carenti. I negozi al piano terreno hanno accessi indipendenti o luci segnate con i civici nn. 2-4-6-8-10 rossi di via Scurreria e civici nn. 33-35-35B rossi di piazza Campetto, i piani in elevazione hanno accesso dall'atrio c.n. 9 di piazza Campetto. Le attuali distribuzioni interne risultano le seguenti: - Piano fondi: n° 7 locali e disimpegni uso cantine con accesso da botola posta nell'atrio del Palazzo - Piano terreno: n° 4 negozi e retronegozi con accessi/vetrine su via Scurreria e vetrine su piazza Campetto di cui una separata dall'atrio di accesso al Palazzo; una scala interna conduce ai magazzini/esposizione posti al soprastante piano primo; al piano terreno inoltre l'atrio e lo scalone principale di accesso al Palazzo. - Piano primo: n° 11 locali uso magazzino di cui uno uso esposizione direttamente collegato al sottostante negozio, scala a chiocciola che mette in comunicazione con gli uffici posti al piano secondo, disimpegni diversi con servizi igienici, vano scala, ascensore, altro vuoto ascensore. - Piano secondo: n° 5 locali uso ufficio e magazzino in parte soppalcati con disimpegno di accesso dal vano scale o dall'ascensore; n° 7 locali uso magazzino con disimpegni, tre locali caldaia e vani accessori diversi, accesso dal vano scale, vuoto ascensore, altra scala interna conduce ad un ulteriore locale interposto ai piani primo e secondo. - Piano ammezzato interposto ai piani secondo e terzo: n° 3 locali con disimpegno, scale e vuoto ascensore. - Piano Terzo: n° 18 locali con disimpegni e vari accessori diversi, scale e vuoto ascensore; altra scala interna conduce ad un ulteriore locale mezzanino interposto ai piani terzo e quarto, n° 1 terrazzo. - Piano quarto: n° 5 locali con n° 3 soffitte e n° 1 terrazzo, disimpegni, accessori diversi, scale e vuoto ascensore. - Piano quinto: n° 6 locali, soffitte, disimpegni e accessori diversi, scale e vuoto ascensore e terrazzino. - Piano sesto: n° 1 locale con terrazzo, scale, vuoto ascensore, scaletta di accesso al terrazzino in copertura. - Piano coperture: falde del tetto e terrazzino. Attualmente le attività di vendita, esposizione, magazzino e ufficio collegate al negozio occupano la maggior parte del piano terreno escluso il negozio c.n. 12r qui Bene 2, la maggior parte del piano primo ed i locali porgenti su via Scurreria - piazza Campetto del secondo piano, tutti gli altri locali accatastati nel 1939 prevalentemente ad uso abitativo già interessati da lavori di rifacimento/ristrutturazione interrotti da tempo sono liberi ed hanno destinazione allo stato indistinguibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 13, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 15, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 17, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato fg 96 p 264 sub 37 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 15, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 17, Zc. 1A, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 22, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 23, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 24, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 25, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96,

Part. 264, Sub. 26, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 27, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 28, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 29, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 30, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 31, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 32, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 33, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 34, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 35, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 36, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 38, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 265 sub 2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 265 sub 3 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 264 sub 12 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 264 sub 13 - 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. 2, Zc. 1A, Categoria C1

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

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria

Al piano terreno del fabbricato c.n. 9 di piazza Campetto negozio ad una vetrina distinto con il c.n. 12r di via Scurreria comprendente un locale vendita ed un retronegozio con servizi igienici e ascensore collegato ai piani primo e secondo compresi nel Bene n° 1. Il negozio, distinto per diversa provenienza è fisicamente e funzionalmente collegato ai restanti negozi Bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C1, Graffato fg 96 p 264 sub 7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/5)

Prezzo base d'asta: € 1.467.668,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.467.668,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Genova (GE) - piazza Campetto 9 e 33r+35Br / via Scurreria 2r+10r		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 13, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 15, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 17, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato fg 96 p 264 sub 37 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 15, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 17, Zc. 1A, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 22, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 23, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 24, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 25, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 26, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 27, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 28, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 29, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 30, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 31, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 32, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 33, Zc. 1A, Categoria A10 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 34, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 35, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 36, Zc. 1A, Categoria A5 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 38, Zc. 1A, Categoria A4 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 265 sub 2 - Fg. 96, Part. 264, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 265 sub 3 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 264 sub 12 - Fg. 96, Part. 1, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato fg 96 p 264 sub 13 - 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. 2, Zc. 1A, Categoria C1</p>	Superficie	505,31 mq
Stato conservativo:	Negozio ed esposizione in condizioni manutentive e finiture molto buone, accessori del negozio in condizioni correnti per l'uso specifico, altri locali oggetto di importanti lavori di trasformazione o ristrutturazione interrotti da tempo in condizioni manutentive e in parte strutturali molto carenti.		
Descrizione:	Maggiore porzione da terra a tetto del fabbricato in Genova piazza Campetto c.n. 9 detto Palazzo G.B. Imperiale composta da un complesso di scantinati, negozi, magazzini, uffici e locali diversi questi ultimi già parzialmente interessati da lavori di rifacimento attualmente in stato di abbandono e condizioni manutentive e in parte strutturali molto carenti. I negozi al piano terreno hanno accessi indipendenti o luci segnate con i civici nn. 2-4-6-8-10 rossi di via Scurreria e civici nn. 33-35-35B rossi di piazza Campetto, i		

	<p>piani in elevazione hanno accesso dall'atrio c.n. 9 di piazza Campetto. Le attuali distribuzioni interne risultano le seguenti: - Piano fondi: n° 7 locali e disimpegni uso cantine con accesso da botola posta nell'atrio del Palazzo - Piano terreno: n° 4 negozi e retronegozi con accessi/vetrine su via Scurreria e vetrine su piazza Campetto di cui una separata dall'atrio di accesso al Palazzo; una scala interna conduce ai magazzini/esposizione posti al soprastante piano primo; al piano terreno inoltre l'atrio e lo scalone principale di accesso al Palazzo. - Piano primo: n° 11 locali uso magazzino di cui uno uso esposizione direttamente collegato al sottostante negozio, scala a chiocciola che mette in comunicazione con gli uffici posti al piano secondo, disimpegni diversi con servizi igienici, vano scala, ascensore, altro vuoto ascensore. - Piano secondo: n° 5 locali uso ufficio e magazzino in parte soppalcati con disimpegno di accesso dal vano scale o dall'ascensore; n° 7 locali uso magazzino con disimpegni, tre locali caldaia e vani accessori diversi, accesso dal vano scale, vuoto ascensore, altra scala interna conduce ad un ulteriore locale interposto ai piani primo e secondo. - Piano ammezzato interposto ai piani secondo e terzo: n° 3 locali con disimpegno, scale e vuoto ascensore. - Piano Terzo: n° 18 locali con disimpegni e vari accessori diversi, scale e vuoto ascensore; altra scala interna conduce ad un ulteriore locale mezzanino interposto ai piani terzo e quarto, n° 1 terrazzo. - Piano quarto: n° 5 locali con n° 3 soffitte e n° 1 terrazzo, disimpegni, accessori diversi, scale e vuoto ascensore. - Piano quinto: n° 6 locali, soffitte, disimpegni e accessori diversi, scale e vuoto ascensore e terrazzino. - Piano sesto: n° 1 locale con terrazzo, scale, vuoto ascensore, scaletta di accesso al terrazzino in copertura. - Piano coperture: falde del tetto e terrazzino. Attualmente le attività di vendita, esposizione, magazzino e ufficio collegate al negozio occupano la maggior parte del piano terreno escluso il negozio c.n. 12r qui Bene 2, la maggior parte del piano primo ed i locali porgenti su via Scurreria - piazza Campetto del secondo piano, tutti gli altri locali accatastati nel 1939 prevalentemente ad uso abitativo già interessati da lavori di rifacimento/ristrutturazione interrotti da tempo sono liberi ed hanno destinazione allo stato indistinguibile.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 - Negozio

Ubicazione:	Genova (GE) - piazza Campetto 9 distinto con il c.n. 12r di via Scurreria		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/5
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C1, Graffato fg 96 p 264 sub 7	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	Negozio in condizioni manutentive molto buone.		
Descrizione:	Al piano terreno del fabbricato c.n. 9 di piazza Campetto negozio ad una vetrina distinto con il c.n. 12r di via Scurreria comprendente un locale vendita ed un retronegozio con servizi igienici e ascensore collegato ai piani primo e secondo compresi nel Bene n° 1. Il negozio, distinto per diversa provenienza è fisicamente e funzionalmente collegato ai restanti negozi Bene n° 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		