TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 361/2023 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto 1 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Descrizione 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 9
Dati Catastali 9
Parti Comuni 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Lotto 2 14
Descrizione 15
Titolarità 15
Confini 15
Consistenza 15
Dati Catastali 16
Parti Comuni 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Stato di occupazione 16
Provenienze Ventennali 17
Formalità pregiudizievoli 17
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 20
Lotto 3 21
Descrizione 22
Confini 22
Consistenza 22
Dati Catastali 22
Parti Comuni 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 23
Stato di occupazione 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Provenienze Ventennali ... 24
Formalità pregiudizievoli ... 25
Regolarità edilizia ... 25
Vincoli od oneri condominiali ... 26
Lotto 4 ... 28
Descrizione ... 29
Titolarità ... 29
Confini ... 29
Consistenza ... 29
Dati Catastali ... 30
Parti Comuni ... 30
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 30
Stato di occupazione ... 30
Provenienze Ventennali ... 30
Formalità pregiudizievoli ... 31
Regolarità edilizia ... 32
Vincoli od oneri condominiali ... 33
Lotto 5 ... 35
Descrizione ... 36
Titolarità ... 36
Confini ... 36
Consistenza ... 36
Dati Catastali ... 37
Parti Comuni ... 37
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 37
Stato di occupazione ... 37
Provenienze Ventennali ... 37
Formalità pregiudizievoli ... 38
Regolarità edilizia ... 39
Vincoli od oneri condominiali ... 40
Lotto 6 ... 42
Descrizione ... 43
Titolarità ... 43
Confini ... 43
Consistenza ... 43
Dati Catastali ... 43
Parti Comuni ... 44
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Stato di occupazione 44
Provenienze Ventennali 44
Formalità pregiudizievoli 45
Regolarità edilizia 46
Vincoli od oneri condominiali 47
Lotto 7 49
Descrizione 50
Titolarità 50
Confini 50
Consistenza 50
Dati Catastali 51
Parti Comuni 51
Caratteristiche costruttive prevalenti 51
Stato di occupazione 51
Provenienze Ventennali 51
Formalità pregiudizievoli 52
Regolarità edilizia 53
Vincoli od oneri condominiali 53
Lotto 8 54
Descrizione 55
Titolarità 55
Confini 55
Consistenza 55
Dati Catastali 56
Parti Comuni 56
Caratteristiche costruttive prevalenti 56
Stato di occupazione 56
Provenienze Ventennali 56
Formalità pregiudizievoli 57
Regolarità edilizia 58
Vincoli od oneri condominiali 58
Lotto 9 60
Descrizione 61
Titolarità 61
Confini 61
Consistenza 61
Dati Catastali 62
Parti Comuni 62

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Caratteristiche costruttive prevalenti 62
Stato di occupazione 62
Provenienze Ventennali 62
Formalità pregiudizievoli 63
Regolarità edilizia 64
Vincoli od oneri condominiali 64
Stima / Formazione lotti 65
Lotto 1 65
Lotto 2 66
Lotto 3 67
Lotto 4 67
Lotto 5 68
Lotto 6 69
Lotto 7 70
Lotto 8 70
Lotto 9 71
Riepilogo bando d'asta 73
Lotto 1 73
Lotto 2 73
Lotto 3 73
Lotto 4 73
Lotto 5 73
Lotto 6 74
Lotto 7 74
Lotto 8 74
Lotto 9 74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 361/2023 del R.G.E. 75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 269.727,59 75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 263.150,50 75
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 253.398,38 75
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 14.026,77 76
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 34.213,03 76
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 25.950,82 77
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 19.047,54 77
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 19.512,78 77
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 19.615,10 78

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 14, interno 4, piano 2
  Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno N, piano S1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 18, piano T
- **Bene N° 3** – Locale commerciale (Bar) ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 8, piano T
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno C, piano S1
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno D, piano S1
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno F, piano S1
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno L, piano S1
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno M, piano S1
- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno O, piano S1

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 14, interno 4, piano 2.
  Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno N, piano S1.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono site a Genova - Circoscrizione I Centro Est - nell'area del Porto Antico, nell'ambito di insediamenti a carattere misto prevalentemente commerciale e residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente nel tempo. L'area di cui trattasi agli inizi degli anni '90 – in occasione delle Celebrazioni Colombiane - risulta essere stata fatta oggetto di un rilevante intervento di recupero.
L'area è servita discretamente da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una buona appetibilità di mercato.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Alloggio
L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: muro di perimetro prospiciente Via Alla Calata Marinetta;
- a est: vano scala e unità immobiliare contraddistinta con l'interno n.3;
- a sud: muro di perimetro prospiciente Via Del Molo;
- a ovest: altra unità immobiliare.

Cantina
- a nord: locali condominiali;
- a est: cantina contraddistinta con la lettera "O";
- a sud: cantina contraddistinta con la lettera "L";
- a ovest: corridoio comune di accesso alle cantine.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	64,00 mq	76,30 mq	1,00	76,30 mq	3,15 m	2
Terrazza	94,00 mq	94,00 mq	0,15	14,10 mq	0,00 m	2
Cantina	22,40 mq	24,90 mq	0,20	4,98 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**95,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**95,38 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	22	18	1A	A3	6	4,5	93 mq	592,63 €	2	
GEA	83	20	7	1A	C2	2	22	25 mq	40,9 €	S1	

PARTI COMUNI

Il corpo di fabbrica oggetto di analisi ha struttura perimetrale in muratura portante in pietra e solai realizzati originariamente in materiale ligneo, e successivamente, verosimilmente sostituiti con altri in materiale latero cemento.
La copertura è in parte di tipo discontinuo a falde inclinate ultimate in ardesia e in parte di tipo piano praticabile.
Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva, contraddistinti da elementi semplici e lineari. Sul prospetto nord-est è presente un camminamento sorretto da un solaio a volte, consolidato con elementi metallici.
Internamente l'immobile è servito da plurimi vani scala dotati di ascensori ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia (citofonico, allaccio alla rete di distribuzione del gas, elettrico, fognario, idrico e termico).
Gli atri di ingresso – dotati di portoni esterni in legno –, sono pavimentati in ardesia, le scale hanno pedate, alzate e ballatoi in ardesia. Le pareti sono ultimate con intonaci tinteggiati.
Per quanto afferente l'unità immobiliare di cui al Lotto n. 3, si evidenzia che la porzione prospettica è ultimata con elementi lapidei a vista.
Lo stato conservativo generale dell'immobile risulta essere discreto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo del fabbricato ed è composta da:
- soggiorno – dotato di posto cottura -, due camere da letto, locale igienico oltre ai disimpegni, ed ha annesso altresì un ampio terrazzo a livello.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord – ovest e a sud – ovest e gode di discreta illuminazione naturale, l'altezza interna è ricompresa tra mt. 2.80 e 4.00 in corrispondenza delle falde di copertura e pari a mt. 2.25 nel locale igienico, dotato di controsoffitto.
Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.
Quali finiture presenta:
- serramenti interni in legno, esterni non presenti: stato conservativo discreto;
- porte interne in legno: stato conservativo discreto;
- pavimentazione costituita prevalentemente da elementi in marmo e piastrelle di ceramica: stato conservativo buono;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e del posto cottura entro i quali sono presenti idonei rivestimenti: stato conservativo discreto;
- apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo discreto;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda: centralizzato.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.
A detta unità è annessa altresì una cantina posta al piano interrato del fabbricato, alla quale si accede tramite il civico n. 24 di Via Alla Calata Marinetta, attraverso il vano scala condominiale ed un successivo disimpegno-corridoio comune.
Detta unità è composta da un unico locale di forma trapezoidale, avente altezza interna pari a mt. 2.40.
Lo stato conservativo generale è discreto in ragione della sua destinazione d'uso.
Quali finiture presenta:
- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito di porta in metallo; stato conservativo discreto;
- pavimentazione costituita da piastrelle; stato conservativo discreto
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta; stato conservativo discreto
- impianto elettrico: esterno.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Le unità oggetto di analisi risultano occupate dall'esecutata e dal suo nucleo famigliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **27/02/2004**	[redacted]	**Compravendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

	[redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarla Dea Garro Raiteri	25/02/2004	14727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/02/2004	7293	3877
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 27/02/2004
  Reg. gen. 7294 - Reg. part. 2294
  Importo: € 300.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 17/12/2007
  Reg. gen. 51860 - Reg. part. 14045
  Importo: € 400.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023
  Reg. gen. 31523 - Reg. part. 24999
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991;
- con espresso riferimento all'unità di cui trattasi risulta essere stata presentata una DIA – protocollo n. 2531/1998 -, inerente il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dei locali oggetto di analisi risulta interessato da difformità ascrivibili ad una differente compartimentazione interna, nonché ad un'erronea rappresentazione grafica della finestra a servizio del locale soggiorno sulla correlata planimetria. Sul punto, si precisa che, diversamente, tale anomalia non è stata riscontrata sulla tavola grafica prospettica, laddove la stessa viene rappresentata correttamente.
Per quanto inerente la cantina di pertinenza non sono state riscontrate difformità.
In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle carenze precedentemente esposte ed illustrate, vale adire sommariamente la mancata predisposizione, l'inoltro e la preventiva approvazione del progetto di opere interne da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – previo il rilascio dell'imprescindibile nulla osta -, ed a seguire del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, lo scrivente ritiene che onde intraprendere la "regolarizzazione" dell'unità di cui trattasi, occorrerà approntare quanto segue:
- predisposizione e inoltro presso la Soprintendenza di un progetto riportante le opere realizzate, corredato di relazione descrittiva. Detta documentazione, verrà trasmessa dall'Ente anzidetto al Settore Edilizia Privata per quanto di sua competenza, ed alla luce della tardiva presentazione, potrebbe comportare una segnalazione d'ufficio alla Procura della Repubblica di Genova, per eventuali determinazioni in merito.

Tale attività, alla luce del fatto che la soprintendenza non rilascia concessioni in sanatoria, consentirà - qualora l'istruttoria del progetto di cui trattasi dovesse pervenire al rilascio di un parere favorevole -, quanto meno la regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, dell'immobile di cui si discute.
Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:
- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova dell'aggiornamento catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 3.000,00.
Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate e di eventuali sanzioni, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).
Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996. Tuttavia, non può escludersi che in ragione del cambio di destinazione d'uso cui detta unità risulta essere stata soggetta - da ufficio ad abitazione -, possa rendersi necessario il rilascio di una nuova agibilità. Quanto sopra comporterebbe la predisposizione di una SCIA e l'acquisizione delle certificazioni di tutti gli impianti a servizio dell'immobile, da allegarsi alla segnalazione suddetta. L'onere economico derivante dall'esperimento di tale attività, non potendosi quantificare analiticamente, si può stimare indicativamente in €. 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Alloggio

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 8.502,67

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 21.588,71

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 21.588,71.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi, ammonta ad €. 8.502,67. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo 2022, si rileva … "[redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. Relativamente al contenzioso con il [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'Avv. [redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 18, piano T.

DESCRIZIONE

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: mediante veranda (non oggetto della procedura) su Via Alla Calata Marinetta;
- a est: unità immobiliare adibita a negozio;
- a sud: muro di perimetro prospiciente Via Del Molo;
- a ovest: unità immobiliare adibita a negozio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	66,10 mq	73,85 mq	1,00	73,85 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**73,85 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**73,85 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	22	10	1A	C1	14	64	79 mq	2062,52 €	T	

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terreno del fabbricato ed è composta da:
- un unico locale di forma rettangolare, entro il quale attualmente è presente una cucina professionale.

L'unità in oggetto – ai fini identificativi - è esposta prevalentemente a nord – est e a sud – ovest e gode di scarsa illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.00.
Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.
Quali finiture presenta:
- serramenti interni in legno, esterni in alluminio e vetro (ingresso originario). Sul lato di Via Del Molo sono presenti altresì delle inferriate metalliche: stato conservativo discreto;
- pavimentazione costituita prevalentemente da elementi in piastrelle di ceramica: stato conservativo discreto;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: stato conservativo discreto;
- apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo discreto;
- impianto elettrico: esterno;
- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda: centralizzato.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi risulta occupata dalla società [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/04/1997**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giancarla Dea Garro Raiteri	11/04/1997	12722	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 20/06/2005
  Reg. gen. 29505 - Reg. part. 6620
  Importo: € 300.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 17/12/2007
  Reg. gen. 51860 - Reg. part. 14045
  Importo: € 400.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 15/06/2010
  Reg. gen. 20049 - Reg. part. 3955
  Importo: € 86.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 21/06/2016
  Reg. gen. 18288 - Reg. part. 3005
  Importo: € 339.427,44
  A favore di [redacted].
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 27/06/2023
  Reg. gen. 22031 - Reg. part. 2746
  Importo: € 342.291,30
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023
  Reg. gen. 31523 - Reg. part. 24999
  A favore di [redacted].
  Contro [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991.
A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale del locale oggetto di analisi risulta derivato da un'unità di maggior consistenza, nonché collegato con una porta, con il locale attiguo posto a nord-ovest.
Per quanto concerne la porta sopracitata, la stessa dovrà necessariamente essere tamponata. Diversamente per

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto inerente la pratica che avrebbe previsto il frazionamento dell'unità di maggior consistenza, in seno all'atto di provenienza ne viene fatta menzione … "… La Società venditrice dichiara altresì di aver ottenuto dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici della Liguria autorizzazione n. 9685 in data 19 Settembre 1996 ai sensi della Legge 1089/39 per l'esecuzione di modifica interna riguardante i negozi numero cinque e numero quattro e di aver comunicato, unitamente alla prescritta relazione a firma dell'Architetto Armando Mosci di Genova, in data 3 Ottobre 1996 al Comune di Genova l'intendimento ad iniziare i relativi lavori non prima di venti giorni.
La società venditrice, in persona di cui sopra, garantisce che la realizzazione dei suddetti interventi edilizi è avvenuta nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, e presta altresì alla Società acquirente le garanzie di cui all'articolo 1669 Codice Civile, obbligandosi a far tutto quanto ancora necessario, utile e/o richiesto per ottenere il provvedimento di agibilità e a fornire quindi copia alla parte acquirente, manlevando espressamente la parte acquirente da ogni onere, spesa ed eventuali sanzioni … " ma non è stata rinvenuta in seno agli atti comunali.
In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle carenze precedentemente esposte ed illustrate, vale adire sommariamente la mancata predisposizione, l'inoltro e la preventiva approvazione del progetto di frazionamento da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – previo il rilascio dell'imprescindibile nulla osta -, ed a seguire del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, lo scrivente ritiene che onde intraprendere la "regolarizzazione" dell'unità di cui trattasi, occorrerà approntare quanto segue:
- predisposizione e inoltro presso la Soprintendenza di un progetto riportante le opere realizzate, corredato di relazione descrittiva. Detta documentazione, verrà trasmessa dall'Ente anzidetto al Settore Edilizia Privata per quanto di sua competenza, ed alla luce della tardiva presentazione, potrebbe comportare una segnalazione d'ufficio alla Procura della Repubblica di Genova, per eventuali determinazioni in merito.
Tale attività, alla luce del fatto che la soprintendenza non rilascia concessioni in sanatoria, consentirà - qualora l'istruttoria del progetto di cui trattasi dovesse pervenire al rilascio di un parere favorevole -, quanto meno la regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, dell'immobile di si discute.
Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:
- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova.
L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 1.500,00.
Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate e di eventuali sanzioni, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).
Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad €. 172,15 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.864,40

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.448,00

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 1.448,00.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi, ammonta ad €. 2.864,40. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo 2022, si rileva ... "[redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. ... Relativamente al contenzioso con il [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'Avv. [redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Locale commerciale (Bar) ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 8, piano T.

DESCRIZIONE

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: Via Alla Calata Marinetta;
- a est: distacco verso la Chiesa di San Marco al Molo;
- a sud: distacco verso la Chiesa di San Marco al Molo;
- a ovest: Via Alla Calata Marinetta e distacco verso un'altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bar	52,80 mq	71,20 mq	1,00	71,20 mq	3,14 m	T
			Totale superficie convenzionale:	71,20 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	71,20 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	24	1	1A	C1	12	44	66 mq	1045,31 €	T	

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terreno del fabbricato ed è composta:
- un locale principale di forma trapezoidale, adibito alla preparazione e somministrazione di cibi e bevande, un servizio igienico dotato di antibagno ed un ripostiglio.

L'unità in oggetto – ai fini identificativi - è esposta prevalentemente a nord – ovest e sud – est e gode di scarsa illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.15.
Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.
Quali finiture presenta:
- serramenti interni ed esterni in legno e vetro. Sul lato di Via Alla Calata Marinetta sono presenti altresì delle inferriate metalliche: stato conservativo discreto;
- pavimentazione costituita prevalentemente da elementi in piastrelle di ceramica: stato conservativo discreto;
- finitura delle pareti tramite rivestimenti lignei e dei soffitti in tinta: stato conservativo discreto;
- apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo discreto;
- impianto elettrico: esterno;
- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda: centralizzato.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/12/2012
- Scadenza contratto: 30/11/2024
- Scadenza disdetta: 30/11/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

L'unità oggetto di analisi risulta occupata dalla società [redacted] in forza di contratto di locazione del 26/11/2012 registrato il 24/12/2012 al n. 20364.
La durata della locazione è fissata in anni 6 + 6 con decorrenza dal 01/12/2012, tacitamente rinnovata di ulteriori anni 6, qualora non intervenga disdetta da una delle parti, da inviarsi almeno un anno prima della data di fine locazione. Il canone mensile concordato è pari ad €. 1.800,00 oltre IVA oltre ad €. 300,00 oltre IVA per spese di ordinaria amministrazione condominiale, salvo conguaglio a fine anno di gestione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/12/1993** al **09/06/2008**	[redacted]	**Fusione per incorporazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliano Salvini	17/12/1993	97853	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	12/01/1994	656	502
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/06/2008**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mario Bonini	09/06/2008	986	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 15/06/2010
  Reg. gen. 20049 - Reg. part. 3955
  Importo: € 86.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 21/06/2016
  Reg. gen. 18288 - Reg. part. 3005
  Importo: € 339.427,44
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 27/06/2023
  Reg. gen. 22031 - Reg. part. 2746
  Importo: € 342.291,30
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023
  Reg. gen. 31523 - Reg. part. 24999
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991.
A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale del locale oggetto di analisi risulta parzialmente difforme, in quanto è stato realizzato – tramite una parete in cartongesso – un locale adibito alla preparazione di alimenti.
In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle carenze precedentemente esposte ed illustrate, vale adire sommariamente la mancata predisposizione, l'inoltro e la preventiva approvazione del progetto di frazionamento da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – previo il rilascio dell'imprescindibile nulla osta -, ed a seguire del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, lo scrivente ritiene che onde intraprendere la "regolarizzazione" dell'unità di cui trattasi, occorrerà approntare quanto segue:
- predisposizione e inoltro presso la Soprintendenza di un progetto riportante le opere realizzate, corredato di relazione descrittiva. Detta documentazione, verrà trasmessa dall'Ente anzidetto al Settore Edilizia Privata per quanto di sua competenza, ed alla luce della tardiva presentazione, potrebbe comportare una segnalazione d'ufficio alla Procura della Repubblica di Genova, per eventuali determinazioni in merito.
Tale attività, alla luce del fatto che la soprintendenza non rilascia concessioni in sanatoria, consentirà - qualora l'istruttoria del progetto di cui trattasi dovesse pervenire al rilascio di un parere favorevole -, quanto meno la regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, dell'immobile di si discute.
Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:
- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.
L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 2.000,00.
Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate e di eventuali sanzioni, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).
Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5.239,48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 133,62

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 133,62.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi, ammonta ad €. 5.239,48. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo 2022, si rileva ... "[redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. ... Relativamente al contenzioso con il [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'Avv. [redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno C, piano S1

DESCRIZIONE

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: corridoio comune di accesso alle cantine;
- a est: intercapedine condominiale;
- a sud: intercapedine condominiale;
- a ovest: cantina contraddistinta con l'interno "D".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,20 mq	17,85 mq	1,00	17,85 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**17,85 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**17,85 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	22	3	1A	C2	2	28	31 mq	52,06 €	S1	

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato del fabbricato ed è composta da un unico locale di forma trapezoidale, adibito a cantina, avente altezza interna pari a mt. 2.40.
A detta unità si accede tramite il civico n. 24 di Via Alla Calata Marinetta, attraverso il vano scala condominiale ed un successivo disimpegno-corridoio comune.
Lo stato conservativo generale è discreto in ragione della sua destinazione d'uso.
Quali finiture presenta:
- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito di porta in metallo: stato conservativo discreto
- pavimentazione costituita da piastrelle: stato conservativo discreto
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: stato conservativo discreto
- impianto elettrico: esterno.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi, risulta occupata dalla società [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **11/04/1997**	[redacted]				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

	[redacted]	Giancarla Dea Garro Raiteri	11/04/1997	12722	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 20/06/2005
  Reg. gen. 29505 - Reg. part. 6620
  Importo: € 300.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 17/12/2007
  Reg. gen. 51860 - Reg. part. 14045
  Importo: € 400.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 15/06/2010
  Reg. gen. 20049 - Reg. part. 3955
  Importo: € 86.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 21/06/2016
  Reg. gen. 18288 - Reg. part. 3005
  Importo: € 339.427,44
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 27/06/2023
  Reg. gen. 22031 - Reg. part. 2746
  Importo: € 342.291,30
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023
  Reg. gen. 31523 - Reg. part. 24999
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted].

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991.
A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale del locale oggetto di analisi risulta parzialmente difforme, in quanto la tramezza dividente il locale corrente dall'attigua cantina contraddistinta con la lettera "D", è stata traslata verso sud – est.
In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle carenze precedentemente esposte ed illustrate, vale adire sommariamente la mancata predisposizione, l'inoltro e la preventiva approvazione del progetto di frazionamento da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – previo il rilascio dell'imprescindibile nulla osta -, ed a seguire del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, lo scrivente ritiene che onde intraprendere la "regolarizzazione" dell'unità di cui trattasi, occorrerà approntare quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

- predisposizione e inoltro presso la Soprintendenza di un progetto riportante le opere realizzate, corredato di relazione descrittiva. Detta documentazione, verrà trasmessa dall'Ente anzidetto al Settore Edilizia Privata per quanto di sua competenza, ed alla luce della tardiva presentazione, potrebbe comportare una segnalazione d'ufficio alla Procura della Repubblica di Genova, per eventuali determinazioni in merito.
Tale attività, alla luce del fatto che la soprintendenza non rilascia concessioni in sanatoria, consentirà - qualora l'istruttoria del progetto di cui trattasi dovesse pervenire al rilascio di un parere favorevole -, quanto meno la regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, dell'immobile di si discute.
Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l' espletamento delle seguenti attività tecniche:
- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.
L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 1.500,00.
Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate e di eventuali sanzioni, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).
Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 224,65

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 130,73

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 130,73.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

ammonta ad €. 224,65. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo 2022, si rileva … "I Condomini [redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. … Relativamente al contenzioso con il Fallimento [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'Avv. [redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno D, piano S1

DESCRIZIONE

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: corridoio comune di accesso alle cantine;
- a est: cantina contraddistinta con l'interno "C";
- a sud: intercapedine condominiale;
- a ovest: cantina contraddistinta con l'interno "E".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	46,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**49,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**49,00 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	22	4	1A	C2	2	33		61,35 €	S1	

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato del fabbricato ed è composta da n. tre ambienti di forma trapezoidale, adibiti a cantina, aventi altezza interna pari a mt. 2.40.
A detta unità si accede tramite il civico n. 24 di Via Alla Calata Marinetta, attraverso il vano scala condominiale ed un successivo disimpegno-corridoio comune.
Lo stato conservativo generale è discreto in ragione della sua destinazione d'uso.
Quali finiture presenta:
- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito di porta in metallo; stato conservativo discreto
- pavimentazione costituita da piastrelle: stato conservativo discreto
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: stato conservativo discreto
- impianto elettrico: esterno.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi, risulta occupata dalla società [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **11/04/1997**	[redacted]				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

	[redacted]	Giancarla Dea Garro Raiteri	11/04/1997	12722	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 20/06/2005
  Reg. gen. 29505 - Reg. part. 6620
  Importo: € 300.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 17/12/2007
  Reg. gen. 51860 - Reg. part. 14045
  Importo: € 400.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 15/06/2010
  Reg. gen. 20049 - Reg. part. 3955
  Importo: € 86.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 21/06/2016
  Reg. gen. 18288 - Reg. part. 3005
  Importo: € 339.427,44
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 27/06/2023
  Reg. gen. 22031 - Reg. part. 2746
  Importo: € 342.291,30
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023
  Reg. gen. 31523 - Reg. part. 24999
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991.
A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale della cantina oggetto di analisi risulta parzialmente difforme, in quanto la tramezza dividente il locale corrente dall'attigua cantina contraddistinta con la lettera "E", sembrerebbe essere stata traslata in direzione di quest'ultima, incrementandone la superficie. Inoltre, si è riscontrata altresì l'intervenuta realizzazione di due tramezze di ripartizione interna.
In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle carenze precedentemente esposte ed illustrate, vale adire sommariamente la mancata predisposizione, l'inoltro e la preventiva approvazione del progetto di frazionamento da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – previo il rilascio dell'imprescindibile nulla osta -, ed a seguire del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, lo scrivente ritiene che onde intraprendere la "regolarizzazione" dell'unità di cui trattasi, occorrerà approntare quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

segue:
- predisposizione e inoltro presso la Soprintendenza di un progetto riportante le opere realizzate, corredato di relazione descrittiva. Detta documentazione, verrà trasmessa dall'Ente anzidetto al Settore Edilizia Privata per quanto di sua competenza, ed alla luce della tardiva presentazione, potrebbe comportare una segnalazione d'ufficio alla Procura della Repubblica di Genova, per eventuali determinazioni in merito.
Tale attività, alla luce del fatto che la soprintendenza non rilascia concessioni in sanatoria, consentirà - qualora l'istruttoria del progetto di cui trattasi dovesse pervenire al rilascio di un parere favorevole -, quanto meno la regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, dell'immobile di si discute.
Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l' espletamento delle seguenti attività tecniche:
- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.
L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 1.500,00.
Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate e di eventuali sanzioni, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).
Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 276,47

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 226,97

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 226,97.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi, ammonta ad €. 276,47. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo 2022, si rileva … "I Condomini [redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. … Relativamente al contenzioso con il Fallimento [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'Avv. [redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno F, piano S1

DESCRIZIONE

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: corridoio comune di accesso alle cantine;
- a est: vano scala condominiale;
- a sud: intercapedine condominiale;
- a ovest: cantina contraddistinta con l'interno "G".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	35,30 mq	38,20 mq	1,00	38,20 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**38,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**38,20 mq**		

DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	22	6	1A	C2	2	36	38 mq	66,93 €	S1	20-1

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato del fabbricato ed è composta da un unico locale di forma pressochè rettangolare, adibito a cantina, aventi altezza interna pari a mt. 2.40.
A detta unità si accede tramite il civico n. 24 di Via Alla Calata Marinetta, attraverso il vano scala condominiale ed un successivo disimpegno-corridoio comune.
Lo stato conservativo generale è discreto in ragione della sua destinazione d'uso.
Quali finiture presenta:
- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito di porta in metallo; stato conservativo discreto
- pavimentazione costituita da piastrelle: stato conservativo discreto
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: stato conservativo discreto
- impianto elettrico: esterno.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi, risulta occupata dalla società [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/12/1993** al **09/06/2008**	[redacted]	Fusione per incorporazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano Salvini	17/12/1993	97853	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	12/01/1994	656	502
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/06/2008**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mario Bonini	09/06/2008	986	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 15/06/2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Reg. gen. 20049 - Reg. part. 3955
Importo: € 86.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 21/06/2016
  Reg. gen. 18288 - Reg. part. 3005
  Importo: € 339.427,44
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 27/06/2023
  Reg. gen. 22031 - Reg. part. 2746
  Importo: € 342.291,30
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023
  Reg. gen. 31523 - Reg. part. 24999
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991.
A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale della cantina oggetto di analisi risulta parzialmente difforme, in quanto in seno al progetto originario erano previste n. 2 cantine – separate ed autonome -, in luogo di quella in esame. Inoltre, si è riscontrata altresì l'intervenuta realizzazione di una porta di accesso all'intercapedine condominiale.
In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle carenze precedentemente esposte ed illustrate, vale adire sommariamente la mancata predisposizione, l'inoltro e la preventiva approvazione del progetto di frazionamento da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – previo il rilascio dell'imprescindibile nulla osta -, ed a seguire del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, lo scrivente ritiene che onde intraprendere la "regolarizzazione" dell'unità di cui trattasi, occorrerà approntare quanto segue:
- predisposizione e inoltro presso la Soprintendenza di un progetto riportante le opere realizzate, corredato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

relazione descrittiva. Detta documentazione, verrà trasmessa dall'Ente anzidetto al Settore Edilizia Privata per quanto di sua competenza, ed alla luce della tardiva presentazione, potrebbe comportare una segnalazione d'ufficio alla Procura della Repubblica di Genova, per eventuali determinazioni in merito.
Tale attività, alla luce del fatto che la soprintendenza non rilascia concessioni in sanatoria, consentirà - qualora l'istruttoria del progetto di cui trattasi dovesse pervenire al rilascio di un parere favorevole -, quanto meno la regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, dell'immobile di si discute.
Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:
- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.
L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 1.500,00.
Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate e di eventuali sanzioni, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).
Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 466,56

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 281,18

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 281,18.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi, ammonta ad €. 466,56. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

2022, si rileva … "I Condomini [redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. … Relativamente al contenzioso con il Fallimento [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'Avv. [redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno L, piano S1

DESCRIZIONE

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: cantina contraddistinta con l'interno "N";
- a est: cantina contraddistinta con l'interno "M";
- a sud: cantina contraddistinta con l'interno "H";
- a ovest: corridoio comune di accesso alle cantine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	18,60 mq	20,40 mq	1,00	20,40 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**20,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,40 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	20	5	1A	C2	2	20	23 mq	37,18 €	S1	

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato del fabbricato ed è composta da un unico locale di forma trapezoidale, adibito a cantina, aventi altezza interna pari a mt. 2.40.
A detta unità si accede tramite il civico n. 24 di Via Alla Calata Marinetta, attraverso il vano scala condominiale ed un successivo disimpegno-corridoio comune.
Lo stato conservativo generale è discreto in ragione della sua destinazione d'uso.
Quali finiture presenta:
- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito di porta in metallo; stato conservativo discreto
- pavimentazione costituita da piastrelle: stato conservativo discreto
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: stato conservativo discreto
- impianto elettrico: esterno.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **25/02/2004**	[redacted]				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

	[redacted]	Giancarla Dea Garro Raiteri	25/02/2004	14727	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 17/12/2007
  Reg. gen. 51860 - Reg. part. 14045
  Importo: € 400.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023
  Reg. gen. 31523 - Reg. part. 24999

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

A favore di [redacted]
Contro [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991.
A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale della cantina oggetto di analisi risulta conforme
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 170,44

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 332,46

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 332,46.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi, ammonta ad €. 170,44. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo 2022, si rileva … "I Condomini [redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. … Relativamente al contenzioso con il [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'Avv. [redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

LOTTO 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno M, piano S1

DESCRIZIONE

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: cantina contraddistinta con l'interno "O";
- a est: corridoio comune di accesso alle cantine;
- a sud: cantina contraddistinta con l'interno "I";
- a ovest: cantina contraddistinta con l'interno "L".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	18,90 mq	20,90 mq	1,00	20,90 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**20,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,90 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	20	6	1A	C2	2	21	24 mq	39,04 €	S1	

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato del fabbricato ed è composta da un unico locale di forma rettangolare adibito a cantina, avente altezza interna pari a mt. 2.40, entro il quale è stata istallata una cella frigorifera che, verosimilmente, dovrà essere rimossa e il cui onere economico allo stato non è quantificabile.
A detta unità si accede tramite il civico n. 24 di Via Alla Calata Marinetta, attraverso il vano scala condominiale ed un successivo disimpegno-corridoio comune.
Lo stato conservativo generale è discreto in ragione della sua destinazione d'uso.
Quali finiture presenta:
- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito di porta in metallo; stato conservativo discreto
- pavimentazione costituita da piastrelle: stato conservativo discreto
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: stato conservativo discreto
- impianto elettrico esterno.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **25/02/2004**	[redacted]	**Compravendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

	[redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarla Dea Garro Raiteri	25/02/2004	14727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 17/12/2007
  Reg. gen. 51860 - Reg. part. 14045
  Importo: € 400.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991.
A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale della cantina oggetto di analisi risulta conforme, fermo restando quanto già esplicitato in merito alla presenza della cella frigorifera.
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 177,17

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 342,22

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 342,22.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

ammonta ad €. 177,17. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo 2022, si rileva … "I Condomini [redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. … Relativamente al contenzioso con il Fallimento [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'[redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno O, piano S1

DESCRIZIONE

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:
- a nord: locali tecnici condominiali;
- a est: corridoio comune di accesso alle cantine;
- a sud: cantina contraddistinta con l'interno "M";
- a ovest: cantina contraddistinta con l'interno "N".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	19,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	20	8	1A	C2	2	21	25 mq	39,04 €	S1	

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato del fabbricato ed è composta da un unico locale di forma rettangolare adibito a cantina, avente altezza interna pari a mt. 2.40, entro il quale è stata istallata una cella frigorifera che, verosimilmente, dovrà essere rimossa e il cui onere economico allo stato non è quantificabile.
A detta unità si accede tramite il civico n. 24 di Via Alla Calata Marinetta, attraverso il vano scala condominiale ed un successivo disimpegno-corridoio comune.
Lo stato conservativo generale è discreto in ragione della sua destinazione d'uso.
Quali finiture presenta:
- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito di porta in metallo; stato conservativo discreto
- pavimentazione costituita da piastrelle: stato conservativo discreto
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: stato conservativo discreto
- impianto elettrico: esterno.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **25/02/2004**	[redacted]	Giancarla Dea Garro Raiteri	25/02/2004	14727	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 17/12/2007
  Reg. gen. 51860 - Reg. part. 14045
  Importo: € 400.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 11/06/2008
  Reg. gen. 22625 - Reg. part. 4223
  Importo: € 320.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 20/09/2023
  Reg. gen. 31523 - Reg. part. 24999
  A favore di [redacted].
  Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risultano depositate alcune pratiche edilizie presentate alla fine degli anni '80 - in occasione delle Celebrazioni Colombiane -, afferenti il rilevante intervento di recupero edilizio dell'area entro la quale ricade l'immobile in discorso:
- progetto n. 264/85, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96 del 26/03/1987;
- concessione in variante n. 278 del 30/05/1991.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti – lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale della cantina oggetto di analisi risulta conforme, fermo restando quanto già esplicitato in merito alla presenza della cella frigorifera.
L'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante è stato certificato usabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 1325 del 25/11/1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 173,29

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 334,90

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 12/03/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 4R - Il Baluardo, risultano spese insolute in misura pari ad €. 334,90.
Inoltre, come evincibile attraverso la disamina della documentazione suddetta e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2023, si rileva che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi, ammonta ad €. 173,29. Nel paragrafo afferente le "CONTROVERSIE ED AZIONI LEGALI" del Bilancio Consuntivo 2022, si rileva … "I Condomini [redacted] stanno pagando secondo un piano di rientro. … Relativamente al contenzioso con il Fallimento [redacted], attualmente l'amministrazione ha dato mandato all'Avv. [redacted] di insinuarsi nello stato passivo del fallimento, al fine di conoscere la capienza dello stesso".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 14, interno 4, piano 2
  Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno N, piano S1

Le unità immobiliari oggetto di stima sono site a Genova, - Circoscrizione I Centro Est nell'area del Porto Antico, nell'ambito di insediamenti a carattere misto prevalentemente commerciale e residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente nel tempo. L'area di cui trattasi agli inizi degli anni '90 – in occasione delle Celebrazioni Colombiane - risulta essere stata fatta oggetto di un rilevante intervento di recupero. L'area è servita discretamente da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A3 - Fg. 83, Part. 20, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 314.754,00
Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risultano ubicati i beni in oggetto è caratterizzata da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.
La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicinori e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.
Pertanto, il valore delle unità immobiliari è stato determinato sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri tecnici, quali consistenza, accessibilità, fruibilità, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dalle infrastrutture etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.
Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.
I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.
I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dei beni esaminati nonché delle caratteristiche degli stessi al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 14, interno 4, piano 2	95,38 mq	3.300,00 €/mq	€ 314.754,00	100,00%	€ 314.754,00
				Valore di stima:	€ 314.754,00

Valore di stima: € 314.754,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7700,00	€
Spese condominiali insolute	21588,71	€

Valore finale di stima: **€ 269.727,59**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 18, piano T
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 280.630,00
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 18, piano T	73,85 mq	3.800,00 €/mq	€ 280.630,00	100,00%	€ 280.630,00
				Valore di stima:	€ 280.630,00

Valore di stima: € 280.630,00

Deprezzamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	1448,00	€

Valore finale di stima: **€ 263.150,50**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Locale commerciale (Bar) ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 8, piano T
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 24, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C1Valore di stima del bene: € 270.560,00
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Bar Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 8, piano T	71,20 mq	3.800,00 €/mq	€ 270.560,00	100,00%	€ 270.560,00
				Valore di stima:	€ 270.560,00

Valore di stima: € 270.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Spese condominiali insolute	133,62	€

Valore finale di stima: **€ 253.398,38**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno C, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Valore di stima del bene: € 17.850,00
Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno C, piano S1	17,85 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.850,00	100,00%	€ 17.850,00
				Valore di stima:	€ 17.850,00

Valore di stima: € 17.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Spese condominiali insolute	130,73	€

Valore finale di stima: **€ 14.026,77**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno D, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 4, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.200,00
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantina Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno D, piano S1	49,00 mq	800,00 €/mq	€ 39.200,00	100,00%	€ 39.200,00
				Valore di stima:	€ 39.200,00

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima: € 39.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Spese condominiali insolute	226,97	€

Valore finale di stima: **€ 34.213,03**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno F, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato 20-1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 30.560,00
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Cantina Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno F, piano S1	38,20 mq	800,00 €/mq	€ 30.560,00	100,00%	€ 30.560,00
				Valore di stima:	€ 30.560,00

Valore di stima: € 30.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Spese condominiali insolute	281,18	€

Valore finale di stima: **€ 25.950,82**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno L, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 20.400,00
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Cantina Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno L, piano S1	20,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.400,00	100,00%	€ 20.400,00
				Valore di stima:	€ 20.400,00

Valore di stima: € 20.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	332,46	€

Valore finale di stima: **€ 19.047,54**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno M, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 20.900,00
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Cantina Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24,	20,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.900,00	100,00%	€ 20.900,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

interno M, piano S1					
				Valore di stima:	€ 20.900,00

Valore di stima: € 20.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	342,22	€

Valore finale di stima: **€ 19.512,78**

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno O, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 21.000,00
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Cantina Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno O, piano S1	21,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	334,90	€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Valore finale di stima: **€ 19.615,10**

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 02/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pallavicini Luca

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 14, interno 4, piano 2
  Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno N, piano S1

  Le unità immobiliari oggetto di stima sono site a Genova, - Circoscrizione I Centro Est nell'area del Porto Antico, nell'ambito di insediamenti a carattere misto prevalentemente commerciale e residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente nel tempo. L'area di cui trattasi agli inizi degli anni '90 – in occasione delle Celebrazioni Colombiane - risulta essere stata fatta oggetto di un rilevante intervento di recupero. L'area è servita discretamente da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A3 - Fg. 83, Part. 20, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 269.727,59**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 18, piano T
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 263.150,50**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Bar ubicato a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 8, piano T
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 24, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C1

Prezzo base d'asta: **€ 253.398,38**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno C, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 14.026,77**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno D, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 4, Zc. 1A, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 34.213,03**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno F, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato 20-1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 25.950,82**

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno L, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 19.047,54**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno M, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 19.512,78**

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno O, piano S1
  Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 19.615,10**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.727,59

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 14, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A3 – Cantina Fg. 83, Part. 20, Sub. 7, Zc. 1A, Categoria C2	**Superficie**	95,38 mq
Descrizione:	Le unità immobiliari oggetto di stima sono site a Genova, - Circoscrizione I Centro Est nell'area del Porto Antico, nell'ambito di insediamenti a carattere misto prevalentemente commerciale e residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente nel tempo. L'area di cui trattasi agli inizi degli anni '90 – in occasione delle Celebrazioni Colombiane - risulta essere stata fatta oggetto di un rilevante intervento di recupero. L'area è servita discretamente da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.150,50

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria C1	**Superficie**	73,85 mq
Descrizione:	Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.398,38

Bene N° 3 - Bar

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 8, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 24, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C1	**Superficie**	71,20 mq
Descrizione:	Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.026,77

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C2	**Superficie**	17,85 mq
Descrizione:	Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.213,03

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 4, Zc. 1A, Categoria C2	**Superficie**	49,00 mq
Descrizione:	Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.950,82

Bene N° 6 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno F, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 22, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato 20-1	**Superficie**	38,20 mq
Descrizione:	Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.047,54

Bene N° 7 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno L, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 5, Zc. 1A, Categoria C2	**Superficie**	20,40 mq
Descrizione:	Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.512,78

Bene N° 8 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno M, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 6, Zc. 1A, Categoria C2	**Superficie**	20,90 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19

Descrizione:	Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.615,10

Bene N° 9 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alla Calata Marinetta 24, interno O, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 20, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria C2	**Superficie**	21,00 mq
Descrizione:	Si rimanda a quanto già descritto in relazione al Lotto n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7df19