



**ALLEGATO 15**



**PERIZIA PRIVACY**

**R.E. 538\_2024**

**LOTTO UNICO**



**BENI 1 e 2**



# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 538/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	11
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	11



Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	18
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T .....	22

Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 538/2024 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 342.308,21</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T.....	33



In data 14/01/2025, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Piazza Colombo 2A/A - 16121 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

L'immobile é collocato nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente nella parte terminale di Via Antonio Cantore nei pressi di piazza Montano, della stazione ferroviaria e dell'arteria commerciale pedonale denominata via Carlo Rolando. Detto immobile costituisce, in oggi, un unicum con due unità immobiliari: il locale, sullo stesso livello, adiacente e contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà) e l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri, altro immobile oggetto di procedura, collegato per il tramite di scala interna ad unica rampa dotata di n.6 pedate. Tutti i terminali e i quadri di comando degli impianti sono collocati entro l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri.

Via Antonio Cantore è dotata di portici e rappresenta una delle arterie principali destinate al commercio del quartiere ed è inoltre ben collegata mediante la rete del trasporto pubblico locale su gomma. La posizione dell'immobile può pertanto essere considerata ottima.

Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta inserito in alto porticato costruito in cemento armato in epoca post bellica ed è costituito da piano terra adibito ad attività commerciali e piano superiore adibito ad attività di bed and breakfast.

Le ampie vetrine su via Cantore sono del tipo anti-effrazione e allo stato attuale non presentano porta di accesso. L'accesso in oggi avviene per il solo tramite del locale adiacente contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Dovrà pertanto essere ripristinato l'accesso all'unità immobiliare e dovrà essere realizzata parete di separazione con detto locale adiacente, nel merito vd. paragrafo regolarità edilizia nel quale sono esplicitate le opere da realizzarsi.

L'immobile in oggi è locato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha espresso volontà di rilasciare l'immobile. Le pareti interne sono imbiancate, il pavimento è del tipo sopraelevato, sono presenti pareti di arredo mobili, è presente controsoffitto a quadrotti all'interno del quale sono inseriti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, rivelazione ed allarme, illuminazione. Le macchine dell'impianto termico sono posizionate sopra alle vetrine e sono oscurate da serramento a lamelle di ventilazione. I servizi igienici sono collocati nell'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri, che è comunicante per il tramite di scala interna, lo stesso dicasi per il quadro elettrico ed i quadri di comando di tutti gli impianti presenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

L'immobile é collocato nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente in via Vittorio Alfieri, traversa laterale lato monte della parte terminale di Via Antonio Cantore nei pressi di piazza Montano, della stazione ferroviaria e dell'arteria commerciale pedonale denominata via Carlo Rolando. Detto immobile costituisce, in oggi, un unicum con due unità immobiliari: l'immobile contraddistinto dai civici 265 AR e 265 R di via Antonio Cantore (immobile oggetto di procedura e collegato con lo stesso per il tramite di scala ad unica rampa dotata di n. 6 pedate); il locale contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Tutti i terminali e i quadri di comando degli impianti sono collocati entro l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri.

Pur essendo l'immobile oggetto di procedura collegato con gli immobili di via Cantore è collocato in posizione sfavorevole per il passaggio pedonale e risulta articolato in n. 6 locali di cui n.1 adibito a servizi igienici e n. 5 locali di cui solo uno dotato di serramento di illuminazione (locale contraddistinto dal civico 20R). L'immobile presenta una planimetria ad L in cui 3 locali sono passanti ed interdipendenti. Sul lato corto della L sono presenti n. 2 locali privi di serramento e n. 1 locale adibito a servizi igienici con serramenti su intercapedine, detti locali sono accessibili per il tramite di corridoio con ulteriore salto di quota pari a n. 2 pedate. La posizione dell'immobile e la sua conformazione hanno pertanto previsto l'applicazione del valore OMI scadente.

Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta inserito in fabbricato costruito in muratura portante ante 1942 e contraddistinto dal civico n. 2 di Via Alfieri.

La vetrina su via Alfieri é del tipo anti-effrazione e allo stato attuale non presenta porta di accesso. L'accesso in oggi avviene per il solo tramite della scala di collegamento con l'immobile di via Cantore civici 265Ar e 265R (altro immobile oggetto di procedura) e quindi per il tramite di locale adiacente contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Nel merito sarà possibile ripristinare l'accesso a detto immobile mediante la dismissione dell'attuale vetrina chiusa su via Alfieri.

L'immobile in oggi è locato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha espresso volontà di rilasciare l'immobile. Le pareti interne sono imbiancate, il pavimento è dotato di piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro, è presente controsoffitto a quadrotti all'interno del quale sono inseriti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, rivelazione ed allarme, illuminazione. Solo l'ultimo locale in fondo al corridoio è privo di controsoffittatura. I servizi igienici sono piastrellati sia sul pavimento che sulle pareti e sono dotati di lavandini, wc e bidet (quest'ultimo presente nel solo bagno donne). Entrambi i locali adibiti a wc sono dotati di serramento prospiciente intercapedine. Si rileva altresì che è presente un cavedio impianti in non ottime condizioni di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBIcato A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T

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

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBIcato A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBIcato A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T

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

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

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

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

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBIcato A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T

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

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

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

## CONFINI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T

L'immobile confina a nord-ovest con civico 267 di via Cantore e con immobile civico 20R di via V. Alfieri (immobile oggetto di procedura), a sud-ovest con muri perimetrali e via Cantore; ad ovest con civico 267 di via Cantore; ad est con civico 263R e 261R di via Cantore.

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T

L'immobile confina a nord-ovest con muri perimetrali e il civico 22R di via V. Alfieri; a sud-ovest con muri perimetrali e civ. 267 di via Cantore, civico 256R e 256 AR di via Cantore (altro immobile oggetto di procedura), civico 261R e 263R di via Cantore; ad ovest con muri perimetrali e via V. Alfieri, ad est con cavedio.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	67,83 mq	82,11 mq	1	82,11 mq	5,00 m	TERRA
Loggia	51,00 mq	51,00 mq	0,40	20,40 mq	9,00 m	T
Terrazza	17,00 mq	17,00 mq	0,15	2,55 mq	0,00 m	ammezzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza è stata indicata quale loggia il portico frontistante il negozio che risulta di proprietà ma dotato di servitù di pubblico passaggio, così come indicato nell'atto a rogito Notaio Paolo di Giovanni in data 15/01/1982 n.di rep. 64516 trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari registro generale 1416 e registro particolare 1093. In detto atto notarile è altresì specificata la quota di 1/3 di proprietà indivisa del terrazzo costituente copertura dell'appartamento in ammezzato di via Alfieri civico 1.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	125,06 mq	157,31 mq	1	157,31 mq	3,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>157,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>157,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2025 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 9, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.11, Cons. 67 Superficie catastale 73 mq Rendita € 3.159,22 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2025 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 8, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 76 Superficie catastale 105 mq Rendita € 1.679,93 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	40	9	2	3	C1	11	67	73 mq	3159,22 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale depositata reca la data del 1968. Allo stato attuale la planimetria dello stato dei luoghi risulta difforme. Nello specifico allo stato attuale non risulta più esistente la parete di delimitazione con il subalterno adiacente (locale contraddistinto dai civici 261R e 263R non oggetto di procedura e di Altrui proprietà), il locale wc non è più presente e non risulta evidenziato il varco di comunicazione con l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri (immobile oggetto di procedura).

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	40	8	1	3	C1	6	76	105 mq	1679,93 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi per quanto attiene la distribuzione interna e l'assetto delle murature ad eccezione dei locali ad uso wc che presentano una differenza nella distribuzione interna delle pareti e di un varco di accesso. Si precisa che sulla planimetria catastale è indicato l'accesso all'immobile dal civico 20 R di via Vittorio Alfieri che in oggi risulta tamponato da vetrata antisfondamento, si precisa ancora che sul fronte sud-ovest al confine con l'immobile contraddistinto dai civici 265R e 265AR di via Cantore è presente varco di comunicazione che sulla planimetria catastale è indicato chiuso da sottile paramento.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile sono indicati nel paragrafo regolarità edilizia.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

Si precisa che allo stato attuale i due immobili oggetto di procedura possiedono accesso unico da Via Cantore essendo collegati ad altro immobile non oggetto di procedura e di altrui proprietà. L'accesso attuale avviene per il tramite di altro immobile non oggetto di procedura, saranno pertanto da effettuarsi gli interventi descritti nei paragrafi stima immobile e regolarità edilizia.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

Si precisa che allo stato attuale i due immobili oggetto di procedura possiedono accesso unico da Via Cantore essendo collegati ad altro immobile non oggetto di procedura e di altrui proprietà. L'accesso attuale avviene per il tramite di altro immobile non oggetto di procedura, saranno pertanto da effettuarsi gli interventi descritti nei paragrafi stima immobile e regolarità edilizia.

## PATTI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

Si precisa che, come da atto Notaio Paolo di Giovanni in data 15/01/1982 n. di rep. 64516, nella proprietà dell'immobile di via Cantore risulta ricompresa la quota di 1/3 della comproprietà indivisa del terrazzo costituente copertura dell'appartamento in ammezzato di via Vittorio Alfieri civ. 1 ed i portici frontistanti di via Cantore (e quindi dei diritti e servitù di area inerenti).

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

Si precisa che, come da atto Notaio Paolo di Giovanni in data 15/01/1982 n. di rep. 64516, il negozio di via Vittorio Alfieri 20R fruisce dell'impianto idrico e di fognatura della costruzione sita in via Cantore, angolo via Vittorio Alfieri (con conseguenti proporzionali diritti ed oneri).

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione. Si segnala nel merito una perdita di acqua proveniente dalla copertura nell'angolo nord est dell'immobile.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

Si precisa che, come da atto Notaio Paolo di Giovanni in data 15/01/1982 n. di rep. 64516, nella proprietà dell'immobile di via Cantore risulta ricompresa la quota di 1/3 della comproprietà indivisa del terrazzo costituente copertura dell'appartamento in ammezzato di via Vittorio Alfieri civ. 1 ed i portici di via Cantore (e quindi dei diritti e servitù di area inerenti).

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

Si precisa che, come da atto Notaio Paolo di Giovanni in data 15/01/1982 n. di rep. 64516, nella proprietà dell'immobile di via Cantore risulta ricompresa la quota di 1/3 della comproprietà indivisa del terrazzo costituente copertura dell'appartamento in ammezzato di via Vittorio Alfieri civ. 1 ed i portici di via Cantore (e quindi dei diritti e servitù di area inerenti).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

Si precisa che gli impianti elettrici sono derivati da contatore e quadro siti nell'immobile di via Vittorio Alfieri 20R e che l'impianto di climatizzazione ha le macchine collocate sulle vetrine dell'immobile di via A. Cantore; i servizi igienici sono collocati nell'immobile di via Vittorio Alfieri 20R, i due immobili oggetto di procedura sono collegati da scala interna.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

Si precisa che gli impianti elettrici sono derivati da contatore e quadro siti nell'immobile di via Vittorio Alfieri 20R e che l'impianto di climatizzazione ha le macchine collocate sulle vetrine dell'immobile di via A. Cantore; i servizi igienici sono collocati nell'immobile di via Vittorio Alfieri 20R, i due immobili oggetto di procedura sono collegati da scala interna.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

L'immobile risulta costruito parte in muratura portante e parte in cemento armato.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**



L'immobile risulta costruito in muratura portante con soffitti a voltine in putrelle e mattoni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/04/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2029
- Scadenza disdetta: 30/10/2028
- Rilascio: 30/04/2029

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Il contratto di locazione in essere verte sia sull'immobile di via Cantore 265R e 265 AR che sull'immobile di via Vittorio Alfieri civico 20R.

Si precisa che all'art. 15 del contratto di locazione è espressamente indicato che: "in deroga all'art. 27, comma 7, della l.392/1979 il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto di locazione commerciale in qualsiasi momento, a sua richiesta, previo avviso da recapitare mediante lettera RAR o comunicazione all'account pec della società proprietaria con un preavviso di 6 mesi della data in cui si ritiene di voler rilasciare l'immobile."

Si precisa ancora che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contattata ha espresso volontà di rilascio dell'immobile. L'importo è afferente alle due unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero il canone indicato ricomprende sia l'importo del locale di via Alfieri 20R che del locale di via Cantore 265AR e 265R.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 2.200,00

Oltre al canone di locazione sono da corrispondere € 60,00 quali acconti mensili per spese di amministrazione ordinaria salvo conguaglio di fine esercizio.

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T

---



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/04/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2029
- Scadenza disdetta: 30/10/2028
- Rilascio: 30/04/2029

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Il contratto di locazione in essere verte sia sull'immobile di via Cantore 265R e 265 AR che sull'immobile di via Vittorio Alfieri civico 20R.

Si precisa che all'art. 15 del contratto di locazione è espressamente indicato che: "in deroga all'art. 27, comma 7, della l.392/1979 il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto di locazione commerciale in qualsiasi momento, a sua richiesta, previo avviso da recapitare mediante lettera RAR o comunicazione all'account pec della società proprietaria con un preavviso di 6 mesi della data in cui si ritiene di voler rilasciare l'immobile."

Si precisa ancora che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contattata ha espresso volontà di rilascio dell'immobile.

L'importo è afferente alle due unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero il canone indicato ricomprende sia l'importo del locale di via Alfieri 20R che del locale di via Cantore 265AR e 265R.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.200,00

Oltre al canone di locazione sono da corrispondere € 60,00 quali acconti mensili per spese di amministrazione ordinaria salvo conguaglio di fine esercizio.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/12/2012 al 13/03/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE</b>			
		NOTAIO FLAVIO	20/12/2012	40268	21965



	BRUNDU		
<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
	AGENZIA ENTRATE	04/01/2013	224
			169
<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
			<b>Vol. N°</b>

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.

Si precisa che gli immobili oggetto di procedura furono acquistati, con atto a Rogito Notaio Paolo di Giovanni n. di rep. 64516 in data 15/01/1982, trascritto all'Agenzia Entrate in data 18/01/1982 n. registro generale 1416, n. registro particolare 1093, dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/12/1997, con Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a Rogito Notaio Zamboni Enrico n. di rep. 2438 trascritto all'Agenzia Entrate in data 29/12/1997 n. registro generale 33440, n. registro particolare 22932, assume la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 20/12/2012, con atto a rogito Notaio Flavio Brundu n. di rep. 40268, n. di raccolta 21965, muta le quote societarie e varia la ragione sociale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2012 al 13/03/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DENOMINAZIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FLAVIO BRUNDU	20/12/2012	4268	21965
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA ENTRATE	04/01/2013	224	169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si precisa che gli immobili oggetto di procedura furono acquistati, con atto a Rogito Notaio Paolo di Giovanni n. di rep. 64516 in data 15/01/1982, trascritto all'Agenzia Entrate in data 18/01/1982 n. registro generale 1416, n. registro particolare 1093, dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/12/1997, con Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a Rogito Notaio Zamboni Enrico n. di rep. 2438 trascritto all'Agenzia Entrate in data 29/12/1997 n. registro generale 33440, n. registro particolare 22932, assume la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 20/12/2012, con atto a rogito Notaio Flavio Brundu n. di rep. 40268, n. di raccolta 21965, muta le quote societarie e varia la ragione sociale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 30/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 06/08/2005

Reg. gen. 39540 - Reg. part. 9792

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: NOTAIO ZANOBINI ENRICO

Data: 04/08/2005

N° repertorio: 25016

N° raccolta: 6198

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 09/10/2007

Reg. gen. 43834 - Reg. part. 11917

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: NOTAIO BRUNDU FLAVIO

Data: 04/10/2007

N° repertorio: 37334

N° raccolta: 19376

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 09/10/2007

Reg. gen. 43833 - Reg. part. 11916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: NOTAIO BRUNDU FLAVIO

Data: 04/10/2007

N° repertorio: 37333

N° raccolta: 19375

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 26/02/2019

Reg. gen. 6022 - Reg. part. 908

Quota: 1/1

Importo: € 51.447,72

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.723,86

Rogante: AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 20/02/2019

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 10319

Note: In data 23/05/2025 l'Agenzia delle Entrate Riscossione è intervenuta nella procedura per un credito di € 28.700,25 di cui € 0 assistiti da privilegio ipotecario, oltre ad accessori di legge maturati a partire dalla data, oltre interessi di mora, diritti maturandi e spese effettivamente sopportate.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a SAVONA il 12/12/2024

Reg. gen. 42100 - Reg. part. 33199

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione è effettuata per un importo di € 1.189.877,80 oltre ad interessi e spese.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Si precisa che gli immobili oggetto di procedura e su cui vertono le formalità pregiudizievoli, furono acquistati, con atto a Rogito Notaio Paolo di Giovanni n. di rep. 64516 in data 15/01/1982, trascritto all'Agenzia Entrate in data 18/01/1982 n. registro generale 1416, n. registro particolare 1093, dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/12/1997, con Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a Rogito Notaio Zamboni Enrico n. di rep. 2438 trascritto all'Agenzia Entrate in data 29/12/1997 n. registro generale 33440, n. registro particolare 22932, assume la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 20/12/2012, con atto a rogito Notaio Flavio Brundu n. di rep. 40268, n. di raccolta 21965, muta le quote societarie e varia la ragione sociale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 06/08/2005

Reg. gen. 39540 - Reg. part. 9792

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: NOTAIO ZANOBINI ENRICO

Data: 04/08/2005

N° repertorio: 25016

N° raccolta: 6198

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 09/10/2007

Reg. gen. 43834 - Reg. part. 11917

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: NOTAIO BRUNDU FLAVIO  
Data: 04/10/2007  
N° repertorio: 37334  
N° raccolta: 19376

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 09/10/2007  
Reg. gen. 43833 - Reg. part. 11916  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: NOTAIO BRUNDU FLAVIO  
Data: 04/10/2007  
N° repertorio: 37333  
N° raccolta: 19375

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 26/02/2019  
Reg. gen. 6022 - Reg. part. 908  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.447,72

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.723,86  
Rogante: AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE  
Data: 20/02/2019  
N° repertorio: 2317  
N° raccolta: 10319

Note: In data 23/05/2025 l'Agenzia delle Entrate Riscossione è intervenuta nella procedura per un credito di € 28.700,25 di cui € 0 assistiti da privilegio ipotecario, oltre ad accessori di legge maturati a partire dalla data, oltre interessi di mora, diritti maturandi e spese effettivamente sopportate.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a SAVONA il 12/12/2024  
Reg. gen. 42100 - Reg. part. 33199  
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione è effettuata per un importo di € 1.189.877,80 oltre ad interessi e spese.



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Si precisa che gli immobili oggetto di procedura e su cui vertono le formalità pregiudizievoli, furono acquistati, con atto a Rogito Notaio Paolo di Giovanni n. di rep. 64516 in data 15701/1982, trascritto all'Agenzia Entrate in data 18/01/1982 n. registro generale 1416, n. registro particolare 1093, dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/12/1997, con Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a Rogito Notaio Zamboni Enrico n. di rep. 2438 trascritto all'Agenzia Entrate in data 29/12/1997 n. registro generale 33440, n. registro particolare 22932, assume la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 20/12/2012, con atto a rogito Notaio Flavio Brundu n. di rep. 40268, n. di raccolta 21965, muta le quote societarie e varia la ragione sociale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

L'immobile ricade nel piano urbanistico comunale in Ambito AC-IU ovvero ambito di conservazione dell'impianto urbanistico esistente. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione. Le funzioni principali ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettivo-alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano con esclusione di sale da gioco, scommesse, bingo e simili.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

L'immobile ricade nel piano urbanistico comunale in Ambito AC-IU ovvero ambito di conservazione dell'impianto urbanistico esistente. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione. Le funzioni principali ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettivo-alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano con esclusione di sale da gioco, scommesse, bingo e simili.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso il Comune di Genova Archivio Edilizia Privata sono rubricate n. 2 pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.



La prima pratica edilizia è la n. 681/1980 con conseguente provvedimento n. 874/1982 in base al quale è stato autorizzata l'apertura di varco porta (ed esclusa la realizzazione di soppalco) tra l'immobile sito in via Cantore civici 265AR, 265R (oggetto di procedura) e i civici 261R e 263 R (non oggetto di procedura e di Altrui proprietà).

La seconda pratica è la n. 7497/1990 (redatta ai sensi art. 47 L. 47/85) e riguarda la realizzazione di scala di collegamento tra l'immobile sito in via Alfieri civ 20R e gli immobili siti in via Cantore contraddistinti dai civici 265AR, 265R (oggetto di procedura) e i civici 261R e 263 R (non oggetto di procedura e di Altrui proprietà).

Allo stato attuale l'immobile non risulta regolare in quanto:

- 1) è stata demolita in assenza di comunicazione la parete dividente il locale contraddistinto dai civici 265AR, 265R (oggetto di procedura) e i civici 261R e 263 R (non oggetto di procedura e di Altrui proprietà);
- 2) è stato demolito il locale wc entro il locale contraddistinto dai civici 265AR, 265R (oggetto di procedura);
- 3) è stato chiuso l'accesso all'immobile dal civico 253 AR.

Per l'eliminazione degli abusi edilizi di cui ai punti in elenco non è necessario redigere pratica edilizia in quanto è sufficiente ripristinare lo stato dei luoghi antecedente, pertanto la scrivente ha computato gli importi per i ripristini e per la separazione tra gli immobili oggetto di procedura e l'immobile adiacente. Le valutazioni economiche sono state condotte sulla base del Prezzario delle OO.PP. della Liguria ultima edizione anno 2025.

Gli interventi da eseguirsi sono:

- sezionamento di impianto elettrico, di illuminazione, di rivelazione ed allarme - valutato ore/uomo per un numero di 2 operai per 14 giorni lavorativi per un importo di € 8.105,44;
- sezionamento di impianto di riscaldamento/condizionamento valutato ore/uomo per un numero di 2 operai per 14 giorni lavorativi per un importo di € 8.105,44;
- assistenza operai edili per smontaggio/rimontaggio ed adeguamento controsoffitto valutato ore/uomo per un numero di 2 operai per 7 giorni lavorativi per un importo di € 3.854,48;
- asportazione pareti di arredo mobili comprensivo di oneri di discarica valutato ore/uomo per un numero di 2 operai comuni per 7 giorni lavorativi per un importo di € 3.646,72;
- taglio pavimento sopra-elevato e posa successiva per una superficie pari a circa 3 mq valutato ore/uomo per un numero di 2 operai per 2 giorni lavorativi per un importo di € 1.101,28;
- realizzazione di tramezza di separazione per mq 71,73 per un importo pari ad € 1.743,04; intonacatura per un importo di € 1.144,53; coloritura per un importo di € 1.277,21;
- smantellamento del serramento blindato per realizzare porta di accesso comprensivo di fornitura e posa di nuovo serramento per un importo pari ad € 31.000 circa (desunto da prezzi di mercato).

L'importo totale dei lavori ammonterebbe pertanto ad € 54.978,14 arrotondato ad € 56.000 per eventuali imprevisti con esclusione di IVA.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

L'A.P.E. vigente è stato redatto in data 10/03/2023 ed ha validità fino al giorno 13/03/2023, è stato registrato sugli identificativi catastali dell'immobile contraddistinto dai civici 265 AR e 265 R di via Antonio Cantore ma, come dichiarato interessa n. 2 unità immobiliari, e date la superficie e la volumetria, il documento verterebbe anche sull'immobile di Via Alfieri civ. 20R.

Le due unità immobiliari pertanto sarebbero classate in categoria C.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

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

Presso il Comune di Genova Archivio Edilizia Privata sono rubricate n. 2 pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

La prima pratica è la n. 7497/1990 (redatta ai sensi art. 47 L. 47/85) e riguarda la realizzazione di scala di collegamento tra l'immobile sito in via Alfieri civ 20R e gli immobili siti in via Cantore contraddistinti dai civici 265AR, 265R (oggetto di procedura) e i civici 261R e 263 R (non oggetto di procedura e di Altrui proprietà).

La seconda pratica edilizia è rubricata al n. 4990/2005 (D.I.A.), in tale pratica è previsto il rifacimento dei bagni, la realizzazione di controsoffitti, pavimenti e impianti elettrici.

Lo stato realizzato risulta lievemente difforme per la distribuzione interna dei wc e posizione di n.1 porta di accesso al locale wc. In tale pratica che rappresenta anche gli immobili su via Cantore risulterebbe essere ancora aperto l'accesso dal civico 265 AR e risulterebbe invece chiuso l'accesso su via Alfieri.

L'immobile non risulta pienamente regolare considerata la diversa distribuzione dei locali wc.

Al fine di sanare detto abuso è necessario redigere pratica edilizia denominata CILA clausola residuale, riferimenti normativi DPR 380/2001, art. 6 - bis, c.1

L'esecuzione dei lavori in assenza della Comunicazione Asseverata, comporta la corresponsione della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000 oltre € 33,70 per diritti di segreteria. A tali oneri va aggiunta la redazione di DOCFA con la corresponsione di € 70,00 per diritti. Oltre a tali oneri è da corrispondere l'onorario per il tecnico redattore che può essere quantificato in € 1.500 onnicomprensivo. L'importo totale della regolarizzazione pertanto ammonta ad € 2.603,70.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

L'A.P.E. vigente è stato redatto in data 10/03/2023 ed ha validità fino al giorno 13/03/2023, è stato registrato sugli identificativi catastali dell'immobile contraddistinto dai civici 265 AR e 265 R di via Antonio Cantore ma, come dichiarato interessa n. 2 unità immobiliari, e date la superficie e la volumetria, il documento verterebbe anche sull'immobile di Via Alfieri civ. 20R.

Le due unità immobiliari pertanto sarebbero classate in categoria C.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

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



Spese condominiali  
Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 160,54

Le spese di amministrazione ordinaria vertono in maniera complessiva sui due immobili oggetto di procedura ed i relativi millesimi (dei due immobili) sono pari a 162. L'amministratore è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella persona del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 160,54

Le spese di amministrazione ordinaria vertono in maniera complessiva sui due immobili oggetto di procedura ed i relativi millesimi (dei due immobili) sono pari a 162. L'amministratore è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella persona del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si é optato per la realizzazione di lotto unico in quanto gli immobili oggetto di procedura risultano collegati ed interdipendenti per quanto attiene gli impianti tecnologici ed i servizi igienici, inoltre la realizzazione di un unico accesso da via Cantore consente un migliore posizionamento commerciale nell'ambito dell'arteria di via Cantore.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T  
L'immobile é collocato nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente nella parte terminale di Via Antonio Cantore nei pressi di piazza Montano, della stazione ferroviaria e dell'arteria commerciale pedonale denominata via Carlo Rolando. Detto immobile costituisce, in oggi, un unicum con due unità immobiliari: il locale, sullo stesso livello, adiacente e contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A.

Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà) e l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri, altro immobile oggetto di procedura, collegato per il tramite di scala interna ad unica rampa dotata di n.6 pedate. Tutti i terminali e i quadri di comando degli impianti sono collocati entro l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri. Via Antonio Cantore è dotata di portici e rappresenta una delle arterie principali destinate al commercio del quartiere ed è inoltre ben collegata mediante la rete del trasporto pubblico locale su gomma. La posizione dell'immobile può pertanto essere considerata ottima. Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta inserito in alto porticato costruito in cemento armato in epoca post bellica ed è costituito da piano terra adibito ad attività commerciali e piano superiore adibito ad attività di bed and breakfast. Le ampie vetrine su via Cantore sono del tipo anti-effrazione e allo stato attuale non presentano porta di accesso. L'accesso in oggi avviene per il solo tramite del locale adiacente contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Dovrà pertanto essere ripristinato l'accesso all'unità immobiliare e dovrà essere realizzata parete di separazione con detto locale adiacente, nel merito vd. paragrafo regolarità edilizia nel quale sono esplicitate le opere da realizzarsi. L'immobile in oggi è locato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha espresso volontà di rilasciare l'immobile. Le pareti interne sono imbiancate, il pavimento è del tipo sopraelevato, sono presenti pareti di arredo mobili, è presente controsoffitto a quadrotti all'interno del quale sono inseriti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, rivelazione ed allarme, illuminazione. Le macchine dell'impianto termico sono posizionate sopra alle vetrine e sono oscurate da serramento a lamelle di ventilazione. I servizi igienici sono collocati nell'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri, che è comunicante per il tramite di scala interna, lo stesso dicasi per il quadro elettrico ed i quadri di comando di tutti gli impianti presenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 9, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 328.032,00

La valutazione di €/mq 3.200 deriva dalla quotazione OMI (2 semestre anno 2024) afferente la Zona semicentrale C22 microzona 37 e relativa a negozi.

Si precisa che, come da documento allegato, redatto dall'Agenzia delle Entrate, inerente la specificazione delle quotazioni immobiliari, per negozi e centri commerciali, il giudizio: ottimo, normale, scadente, è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'immobile. La posizione dell'immobile di via A. Cantore è pertanto ottima, in quanto negozio collocato sotto ai portici, entro arteria primaria, vicino a zona pedonale (via Carlo Rolando) e prossimo alla stazione ferroviaria nonché frontistante alla fermata dell'autobus.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T

L'immobile è collocato nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente in via Vittorio Alfieri, traversa laterale lato monte della parte terminale di Via Antonio Cantore nei pressi di piazza Montano, della stazione ferroviaria e dell'arteria commerciale pedonale denominata via Carlo Rolando. Detto immobile costituisce, in oggi, un unicum con due unità immobiliari: l'immobile contraddistinto dai civici 265 AR e 265 R di via Antonio Cantore (immobile oggetto di procedura e collegato con lo stesso per il tramite di scala ad unica rampa dotata di n. 6 pedate); il locale contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Tutti i terminali e i quadri di comando degli impianti sono collocati entro l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri. Pur essendo l'immobile oggetto di procedura collegato con gli immobili di via Cantore è collocato in posizione sfavorevole per il passaggio pedonale e risulta articolato in n. 6 locali di cui n.1 adibito a servizi igienici e n. 5 locali di cui solo uno dotato di serramento di illuminazione (locale contraddistinto dal civico 20R). L'immobile presenta una planimetria ad L in cui 3 locali sono passanti ed interdipendenti. Sul lato corto della L sono presenti n. 2 locali privi di serramento e n. 1 locale adibito a servizi igienici con serramenti su intercapedine, detti locali sono accessibili per il tramite di corridoio con ulteriore salto di quota pari a n. 2 pedate. La posizione dell'immobile e la sua conformazione hanno pertanto previsto l'applicazione del valore OMI scadente. Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile

oggetto di procedura risulta inserito in fabbricato costruito in muratura portante ante 1942 e contraddistinto dal civico n. 2 di Via Alfieri. La vetrina su via Alfieri é del tipo anti-effrazione e allo stato attuale non presenta porta di accesso. L'accesso in oggi avviene per il solo tramite della scala di collegamento con l'immobile di via Cantore civici 265Ar e 265R (altro immobile oggetto di procedura) e quindi per il tramite di locale adiacente contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Nel merito sarà possibile ripristinare l'accesso a detto immobile mediante la dismissione dell'attuale vetrina chiusa su via Alfieri. L'immobile in oggi è locato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha espresso volontà di rilasciare l'immobile. Le pareti interne sono imbiancate, il pavimento è dotato di piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro, è presente controsoffitto a quadrotti all'interno del quale sono inseriti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, rivelazione ed allarme, illuminazione. Solo l'ultimo locale in fondo al corridoio è privo di controsoffittatura. I servizi igienici sono piastrellati sia sul pavimento che sulle pareti e sono dotati di lavandini, wc e bidet (quest'ultimo presente nel solo bagno donne). Entrambi i locali adibiti a wc sono dotati di serramento prospiciente intercapedine. Si rileva altresì che è presente un cavedio impianti in non ottime condizioni di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 8, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 91.239,80

La valutazione di €/mq 580 deriva dalla quotazione OMI (2 semestre anno 2024) afferente la Zona semicentrale C22 microzona 37 e relativa a negozi.

Si precisa che, come da documento allegato, redatto dall'Agenzia delle Entrate, inerente la specificazione delle quotazioni immobiliari, per negozi e centri commerciali, il giudizio: ottimo, normale, scadente, è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'immobile. La posizione dell'immobile di via V. Alfieri risulta defilata e in posizione poco visibile da primaria via e pertanto è valutata scadente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T	105,06 mq	3.200,00 €/mq	€ 328.032,00	100,00%	€ 328.032,00
<b>Bene N° 2</b> - Negozio Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T	157,31 mq	580,00 €/mq	€ 91.239,80	100,00%	€ 91.239,80
				Valore di stima:	€ 419.271,80

Valore di stima: € 419.271,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Altro separazione con locale civico 261R, 263R di via Antonio Cantore	56000,00	€
---	----------	---

**Valore finale di stima: € 342.308,21**

La valutazione è stata condotta sulla base dei valori OMI (2 semestre anno 2024) afferente la città di Genova, la Zona semicentrale C22 microzona 37 e relativa a negozi.

Si precisa che, come da documento allegato, redatto dall'Agenzia delle Entrate, inerente la specificazione delle quotazioni immobiliari, per negozi e centri commerciali, il giudizio: ottimo, normale, scadente, è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'immobile.

La posizione dell'immobile di via A. Cantore è ottima, in quanto negozio collocato sotto ai portici, entro arteria primaria, vicino a zona pedonale (via Carlo Rolando) e prossimo alla stazione ferroviaria nonché frontistante alla fermata dell'autobus e pertanto è stato applicato il valore di €/mq 3.200.

La posizione dell'immobile di via V. Alfieri risulta defilata e in posizione poco visibile da primaria via e pertanto è stato applicato il valore di €/mq 580.

Dal valore complessivo del lotto unico, operato in quanto gli immobili risultano collegati ed interdipendenti per quanto attiene gli impianti tecnologici ed i servizi igienici, sono stati dedotti i seguenti valori: importo pari al 5% del valore complessivo per rischio assunto per mancata garanzia (pari ad € 20.963,59 che ricomprende anche gli oneri relativi all'aggiornamento catastale del bene contraddistinto dal civico di via Alfieri 20R) ed € 56.000 derivanti dalla separazione del lotto dal locale adiacente (via Cantore 261R e 263R) non oggetto di procedura e di altrui proprietà. Il dettaglio delle spese così come indicate è esplicitato nei paragrafi denominati: dati catastali e regolarità edilizia, afferenti i beni oggetto di procedura.

Il valore complessivo del lotto unico, così come ottenuto con le decurtazioni, risulta essere pari a circa €/mq 1.300 e rappresenta un valore che risulta in linea con i valori di vendita di immobili comparabili presenti sul mercato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risulta necessario realizzare l'intervento di separazione fisica, funzionale ed impiantistica tra i due immobili oggetto di procedura e l'immobile cui allo stato attuale sono collegati, contraddistinto dai civici 263R e 261R di via A. Cantore in quanto detto immobile non è oggetto di procedura ed è di Altrui proprietà.

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 03/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bellino Raffaella

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2 PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 RIPRESE FOTOGRAFICHE (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO 4 CONFRONTO COSTRUITO DEMOLITO VIA CANTORE (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5 CONFRONTO COSTRUITO DEMOLITO VIA ALFIERI (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - ALLEGATO 6 ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 ATTO NOTARILE SOCIETA' IMMOBILIARE (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 PRATICA EDILIZIA N. 681/1980 (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 PRATICA EDILIZIA N. 7497/1990 (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11 PRATICA EDILIZIA N. 4490/2005 (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO 12 A.P.E. (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALLEGATO 13 CERTIFICATO CONFORMITA' IMPIANTO TERMICO (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALLEGATO 14 VALORI OMI CON SPECIFICAZIONE AGENZIA ENTRATE (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALLEGATO 15 PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 03/04/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T  
L'immobile é collocato nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente nella parte terminale di Via Antonio Cantore nei pressi di piazza Montano, della stazione ferroviaria e dell'arteria commerciale pedonale denominata via Carlo Rolando. Detto immobile costituisce, in oggi, un unicum con due unità immobiliari: il locale, sullo stesso livello, adiacente e contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà) e l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri, altro immobile oggetto di procedura, collegato per il tramite di scala interna ad unica rampa dotata di n.6 pedate. Tutti i terminali e i quadri di comando degli impianti sono collocati entro l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri. Via Antonio Cantore è dotata di portici e rappresenta una delle arterie principali destinate al commercio del quartiere ed è inoltre ben collegata mediante la rete del trasporto pubblico locale su gomma. La posizione dell'immobile può pertanto essere considerata ottima. Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta inserito in alto porticato costruito in cemento armato in epoca post bellica ed è costituito da piano terra adibito ad attività commerciali e piano superiore adibito ad attività di bed and breakfast. Le ampie vetrine su via Cantore sono del tipo anti-effrazione e allo stato attuale non presentano porta di accesso. L'accesso in oggi avviene per il solo tramite del locale adiacente contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Dovrà pertanto essere ripristinato l'accesso all'unità immobiliare e dovrà essere realizzata parete di separazione con detto locale adiacente, nel merito vd. paragrafo regolarità edilizia nel quale sono esplicitate le opere da realizzarsi. L'immobile in oggi è locato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha espresso volontà di rilasciare l'immobile. Le pareti interne sono imbiancate, il pavimento è del tipo sopraelevato, sono presenti pareti di arredo mobili, è presente controsoffitto a quadrotti all'interno del quale sono inseriti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, rivelazione ed allarme, illuminazione. Le macchine dell'impianto termico sono posizionate sopra alle vetrine e sono oscurate da serramento a lamelle di ventilazione. I servizi igienici sono collocati nell'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri, che è comunicante per il tramite di scala interna, lo stesso dicasi per il quadro elettrico ed i quadri di comando di tutti gli impianti presenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 9, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel piano urbanistico comunale in Ambito AC-IU ovvero ambito di conservazione dell'impianto urbanistico esistente. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione. Le funzioni principali ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettivo-alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano con esclusione di sale da gioco, scommesse, bingo e simili.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T  
L'immobile é collocato nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente in via Vittorio Alfieri, traversa laterale lato monte della parte terminale di Via Antonio Cantore nei pressi di piazza Montano, della stazione ferroviaria e dell'arteria commerciale pedonale denominata via Carlo Rolando. Detto immobile costituisce, in oggi, un unicum con due unità immobiliari: l'immobile contraddistinto dai civici 265 AR e 265 R di via Antonio Cantore (immobile oggetto di procedura e collegato con lo stesso per il tramite di scala ad unica rampa dotata di n. 6 pedate); il locale contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Tutti i terminali e i quadri di comando degli impianti sono collocati entro l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri. Pur essendo l'immobile oggetto di procedura collegato con gli immobili di via Cantore è collocato in

posizione sfavorevole per il passaggio pedonale e risulta articolato in n. 6 locali di cui n.1 adibito a servizi igienici e n. 5 locali di cui solo uno dotato di serramento di illuminazione (locale contraddistinto dal civico 20R). L'immobile presenta una planimetria ad L in cui 3 locali sono passanti ed interdipendenti. Sul lato corto della L sono presenti n. 2 locali privi di serramento e n. 1 locale adibito a servizi igienici con serramenti su intercapedine, detti locali sono accessibili per il tramite di corridoio con ulteriore salto di quota pari a n. 2 pedate. La posizione dell'immobile e la sua conformazione hanno pertanto previsto l'applicazione del valore OMI scadente. Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta inserito in fabbricato costruito in muratura portante ante 1942 e contraddistinto dal civico n. 2 di Via Alfieri. La vetrina su via Alfieri é del tipo anti-effrazione e allo stato attuale non presenta porta di accesso. L'accesso in oggi avviene per il solo tramite della scala di collegamento con l'immobile di via Cantore civici 265Ar e 265R (altro immobile oggetto di procedura) e quindi per il tramite di locale adiacente contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Nel merito sarà possibile ripristinare l'accesso a detto immobile mediante la dismissione dell'attuale vetrina chiusa su via Alfieri. L'immobile in oggi è locato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha espresso volontà di rilasciare l'immobile. Le pareti interne sono imbiancate, il pavimento è dotato di piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro, è presente controsoffitto a quadrotti all'interno del quale sono inseriti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, rivelazione ed allarme, illuminazione. Solo l'ultimo locale in fondo al corridoio è privo di controsoffittatura. I servizi igienici sono piastrellati sia sul pavimento che sulle pareti e sono dotati di lavandini, wc e bidet (quest'ultimo presente nel solo bagno donne). Entrambi i locali adibiti a wc sono dotati di serramento prospiciente intercapedine. Si rileva altresì che è presente un cavedio impianti in non ottime condizioni di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 8, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel piano urbanistico comunale in Ambito AC-IU ovvero ambito di conservazione dell'impianto urbanistico esistente. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione. Le funzioni principali ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettivo-alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano con esclusione di sale da gioco, scommesse, bingo e simili.

**Prezzo base d'asta: € 342.308,21**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 538/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 342.308,21**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, edificio 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 9, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	105,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione. Si segnala nel merito una perdita di acqua proveniente dalla copertura nell'angolo nord est dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile é collocato nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente nella parte terminale di Via Antonio Cantore nei pressi di piazza Montano, della stazione ferroviaria e dell'arteria commerciale pedonale denominata via Carlo Rolando. Detto immobile costituisce, in oggi, un unicum con due unità immobiliari: il locale, sullo stesso livello, adiacente e contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà) e l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri, altro immobile oggetto di procedura, collegato per il tramite di scala interna ad unica rampa dotata di n.6 pedate. Tutti i terminali e i quadri di comando degli impianti sono collocati entro l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri. Via Antonio Cantore è dotata di portici e rappresenta una delle arterie principali destinate al commercio del quartiere ed è inoltre ben collegata mediante la rete del trasporto pubblico locale su gomma. La posizione dell'immobile può pertanto essere considerata ottima. Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta inserito in alto porticato costruito in cemento armato in epoca post bellica ed è costituito da piano terra adibito ad attività commerciali e piano superiore adibito ad attività di bed and breakfast. Le ampie vetrine su via Cantore sono del tipo anti-effrazione e allo stato attuale non presentano porta di accesso. L'accesso in oggi avviene per il solo tramite del locale adiacente contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Dovrà pertanto essere ripristinato l'accesso all'unità immobiliare e dovrà essere realizzata parete di separazione con detto locale adiacente, nel merito vd. paragrafo regolarità edilizia nel quale sono esplicitate le opere da realizzarsi. L'immobile in oggi è locato a **** Omissis **** che ha espresso volontà di rilasciare l'immobile. Le pareti interne sono imbiancate, il pavimento è del tipo sopraelevato, sono presenti pareti di arredo mobili, è presente controsoffitto a quadrati all'interno del quale sono inseriti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, rivelazione ed allarme, illuminazione. Le macchine dell'impianto termico sono posizionate sopra alle vetrine e sono oscurate da serramento a lamelle di ventilazione. I servizi igienici sono collocati nell'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri, che è comunicante per il tramite di scala interna, lo stesso dicasi per il quadro elettrico ed i quadri di comando di tutti gli impianti presenti.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, edificio 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 8, Sub. 1, Zc. 3,	<b>Superficie</b>	157,31 mq

	Categoria C1	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione.	
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile é collocato nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente in via Vittorio Alfieri, traversa laterale lato monte della parte terminale di Via Antonio Cantore nei pressi di piazza Montano, della stazione ferroviaria e dell'arteria commerciale pedonale denominata via Carlo Rolando. Detto immobile costituisce, in oggi, un unicum con due unità immobiliari: l'immobile contraddistinto dai civici 265 AR e 265 R di via Antonio Cantore (immobile oggetto di procedura e collegato con lo stesso per il tramite di scala ad unica rampa dotata di n. 6 pedate); il locale contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Tutti i terminali e i quadri di comando degli impianti sono collocati entro l'immobile contraddistinto dal civico 20R di via Alfieri. Pur essendo l'immobile oggetto di procedura collegato con gli immobili di via Cantore è collocato in posizione sfavorevole per il passaggio pedonale e risulta articolato in n. 6 locali di cui n.1 adibito a servizi igienici e n. 5 locali di cui solo uno dotato di serramento di illuminazione (locale contraddistinto dal civico 20R). L'immobile presenta una planimetria ad L in cui 3 locali sono passanti ed interdipendenti. Sul lato corto della L sono presenti n. 2 locali privi di serramento e n. 1 locale adibito a servizi igienici con serramenti su intercapedine, detti locali sono accessibili per il tramite di corridoio con ulteriore salto di quota pari a n. 2 pedate. La posizione dell'immobile e la sua conformazione hanno pertanto previsto l'applicazione del valore OMI scadente. Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta inserito in fabbricato costruito in muratura portante ante 1942 e contraddistinto dal civico n. 2 di Via Alfieri. La vetrina su via Alfieri é del tipo anti-effrazione e allo stato attuale non presenta porta di accesso. L'accesso in oggi avviene per il solo tramite della scala di collegamento con l'immobile di via Cantore civici 265Ar e 265R (altro immobile oggetto di procedura) e quindi per il tramite di locale adiacente contraddistinto dal civico 261R e 263R di via A. Cantore (locale non oggetto di procedura e di Altra Proprietà). Nel merito sarà possibile ripristinare l'accesso a detto immobile mediante la dismissione dell'attuale vetrina chiusa su via Alfieri. L'immobile in oggi è locato a **** Omissis **** che ha espresso volontà di rilasciare l'immobile. Le pareti interne sono imbiancate, il pavimento è dotato di piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro, è presente controsoffitto a quadrotti all'interno del quale sono inseriti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, rivelazione ed allarme, illuminazione. Solo l'ultimo locale in fondo al corridoio è privo di controsoffittatura. I servizi igienici sono piastrellati sia sul pavimento che sulle pareti e sono dotati di lavandini, wc e bidet (quest'ultimo presente nel solo bagno donne). Entrambi i locali adibiti a wc sono dotati di serramento prospiciente intercapedine. Si rileva altresì che è presente un cavedio impianti in non ottime condizioni di conservazione.</p>	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 265R, 265AR, EDIFICIO 1, PIANO T**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 06/08/2005  
Reg. gen. 39540 - Reg. part. 9792  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: NOTAIO ZANOBINI ENRICO  
Data: 04/08/2005  
N° repertorio: 25016  
N° raccolta: 6198  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore precedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a GENOVA il 09/10/2007  
Reg. gen. 43833 - Reg. part. 11916  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: NOTAIO BRUNDU FLAVIO  
Data: 04/10/2007  
N° repertorio: 37333  
N° raccolta: 19375  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore precedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 09/10/2007  
Reg. gen. 43834 - Reg. part. 11917  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: NOTAIO BRUNDU FLAVIO  
Data: 04/10/2007  
N° repertorio: 37334  
N° raccolta: 19376  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e



che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO  
Iscritto a ROMA il 26/02/2019  
Reg. gen. 6022 - Reg. part. 908  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.447,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.723,86  
Rogante: AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE  
Data: 20/02/2019  
N° repertorio: 2317  
N° raccolta: 10319

Note: In data 23/05/2025 l'Agenzia delle Entrate Riscossione è intervenuta nella procedura per un credito di € 28.700,25 di cui € 0 assistiti da privilegio ipotecario, oltre ad accessori di legge maturati a partire dalla data, oltre interessi di mora, diritti maturandi e spese effettivamente sopportate.

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a SAVONA il 12/12/2024  
Reg. gen. 42100 - Reg. part. 33199  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione è effettuata per un importo di € 1.189.877,80 oltre ad interessi e spese.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VITTORIO ALFIERI 20R, EDIFICIO 1, PIANO T**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 06/08/2005  
Reg. gen. 39540 - Reg. part. 9792  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: NOTAIO ZANOBINI ENRICO  
Data: 04/08/2005  
N° repertorio: 25016  
N° raccolta: 6198

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 09/10/2007

Reg. gen. 43833 - Reg. part. 11916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: NOTAIO BRUNDU FLAVIO

Data: 04/10/2007

N° repertorio: 37333

N° raccolta: 19375

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 09/10/2007

Reg. gen. 43834 - Reg. part. 11917

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: NOTAIO BRUNDU FLAVIO

Data: 04/10/2007

N° repertorio: 37334

N° raccolta: 19376

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito i crediti di BANCA CARIGE SPA in data 16/06/2017 e che la CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA fu acquisita da BANCA CARIGE SPA in data 23/11/2015, pertanto il creditore procedente è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 26/02/2019

Reg. gen. 6022 - Reg. part. 908

Quota: 1/1

Importo: € 51.447,72

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.723,86

Rogante: AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 20/02/2019

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 10319

Note: In data 23/05/2025 l'Agenzia delle Entrate Riscossione è intervenuta nella procedura per un credito di € 28.700,25 di cui € 0 assistiti da privilegio ipotecario, oltre ad accessori di legge maturati a partire dalla data, oltre interessi di mora, diritti maturandi e spese effettivamente sopportate.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a SAVONA il 12/12/2024

Reg. gen. 42100 - Reg. part. 33199

Quota: 1/1





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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione è effettuata per un importo di € 1.189.877,80 oltre ad interessi e spese.

