
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 440/2023 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

<u>Incarico</u>	6
<u>Premessa</u>	6
<u>Descrizione</u>	6
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T.</u>	6
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T...</u>	6
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T.</u>	7
<u>Lotto Unico</u>	7
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	7
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	7
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	7
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	7
<u>Titolarita</u>	7
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	7
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	8
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	8
<u>Confini</u>	8
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	8
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	8
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	9
<u>Consistenza</u>	9
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	9
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	9
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	9
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	10



<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>11</u>
<u>Dati Catastali</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>13</u>
<u>Precisazioni</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>13</u>
<u>Patti</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>14</u>
<u>Stato conservativo</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>15</u>
<u>Parti Comuni</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>15</u>



<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	15
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	15
Servitu, censo, livello, usi civici	15
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	15
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	16
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	17
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	18
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	18
Stato di occupazione	19
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	19
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	19
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	19
Provenienze Ventennali	19
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	19
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	20
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	20
Formalita pregiudizievoli	21
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	21
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	22



<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>23</u>
<u>Normativa urbanistica</u>	<u>25</u>
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>25</u>
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	<u>25</u>
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>25</u>
<u>Regolarita edilizia</u>	<u>25</u>
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>25</u>
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	<u>27</u>
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>28</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	<u>29</u>
<u>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T</u>	<u>29</u>
<u>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T</u>	<u>29</u>
<u>Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T</u>	<u>30</u>
<u>Stima / Formazione lotti</u>	<u>30</u>
<u>Riserve e particolarita da segnalare</u>	<u>34</u>
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	<u>36</u>
<u>Lotto Unico</u>	<u>36</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 440/2023 del R.G.E</u>	<u>37</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.700,00</u>	<u>37</u>



INCARICO

All'udienza del 12/12/2023, la sottoscritta Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email luciadisumma@tin.it, PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da locale di ingresso, retro e soppalco non autorizzato collegato a mezzo scala interna. L'unità immobiliare è internamente collegata abusivamente con gli altri due immobili pignorati oggetto della presente relazione, ovvero con i civici 67R e 65BR della stessa via.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/01/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da un unico locale con porzione di soppalco non autorizzato collegato. L'unità immobiliare è internamente collegata abusivamente con gli altri due immobili pignorati oggetto della presente relazione, ovvero con i civici 67AR e 65BR della stessa via.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/01/2024.



Custode delle chiavi: SOVEMO

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da un unico locale con porzione di soppalco non autorizzato collegato. L'unità immobiliare è internamente collegata abusivamente con gli altri due immobili pignorati oggetto della presente relazione, ovvero con i civici 67AR e 67R della stessa via.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/01/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

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

TITOLARITA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

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

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



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

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

- L'immobile viene posto in vendita per i

seguenti diritti:

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

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

- L'immobile viene posto in vendita per i

seguenti diritti:

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Si indicano i confini dell'unita immobiliare sub 9:

ad est con muri perimetrali su Via San Martino

a nord con muro di divisione con sub 8 stessa proprieta (presenza di varco di collegamento con sub 8)

ad ovest con muri di divisione con civico 67B stessa via

a sud con muri perimetrali su distacco civico 67B stessa via.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Si indicano i confini dell'unita immobiliare sub 8:

ad est muri perimetrali su via San Martino

a nord con sub 7 stessa proprieta (gran parte della parete divisoria non e piu esistente)

ad ovest con muri di divisione con civico 67B stessa via

a sud con muro di divisione con sub 9 (e presente un varco di collegamento).



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Si indicano i confini dell'unita immobiliare sub 7:

ad est muri perimetrali su via San Martino

a nord con muri di divisione con il civico 65BR

ad ovest con muri di divisione con civico 67B stessa via

a sud con muro di divisione con sub 8 (gran parte della parete di divisione e stata demolita).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	22,30 mq	28,30 mq	1	28,30 mq	3,97 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'unita immobiliare sub 9 e internamente e abusivamente collegata con le unita sub 8 a mezzo varco interno e sub 7 in quanto l'aparete di divisione tra sub 8 e sub 7 e stata in gran parte demolita e che l'altezza interna sotto al soppalco, anch'esso abusivo e di m. 1,96.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	19,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,97 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'unita immobiliare sub 8 e internamente e abusivamente collegata con le unita sub 9 e sub 7 a mezzo varco interno verso il sub 9 e mediante ampio varco ottenuto dalla demolizione della parete preesistente di divisione con il sub 7 e che l'altezza interna sotto al soppalco, anch'esso abusivo e di m. 1,96.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	19,00 mq	22,20 mq	1	22,20 mq	3,97 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:

22,20 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'unita immobiliare sub 7 e internamente e abusivamente collegata con le unita sub 8 e sub 9 a mezzo varco interno tra il sub 8 e il sub 9 e ampio varco creto a seguito della demolizione della parete preesistente verso il sub 8 e che l'altezza interna sotto al soppalco, anch'esso abusivo e di m. 1,96.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1988 al 01/01/1992		Superficie catastale 18 mq Rendita Lire 1.924 Piano T Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 53, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1
Dal 01/01/1992 al 07/01/2008		Cl.10 Superficie catastale 18 mq Rendita € 847,82 Piano T Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 53, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1
Dal 07/01/2008 al 09/11/2015		Cl.10 Superficie catastale 18 mq Rendita € 847,82 Piano T Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 53, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024		Cl.10 Superficie catastale 23 mq Rendita € 847,82
Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 53, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1Cl.10		

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 11/07/1988 al 01/01/1992	Superficie catastale 20 mq Rendita Lire 2.138 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C1
Dal 01/01/1992 al 07/01/2008	Cl.10 Superficie catastale 20 mq Rendita € 942,02 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C1
Dal 07/01/2008 al 09/11/2015	Cl.10 Superficie catastale 23 mq Rendita € 942,02 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C1
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	Cl.10 Superficie catastale 23 mq Rendita € 942,02 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C1
Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C1Cl.10	Cl.10 Superficie catastale 23 mq Rendita € 942,02

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1988 al 01/01/1992		Rendita Lire 2.031 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C1
Dal 01/01/1992 al 07/01/2008		Cl.10 Superficie catastale 19 mq Rendita € 89.492,00 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C1
Dal 07/01/2008 al 09/11/2015		Cl.10 Superficie catastale 20 mq Rendita € 894,92 Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C1Cl.10 Superficie catastale 19mq		



Dal 09/11/2015 al 21/02/2024

Catasto **Fabbricati**

Fg. 53, Part. 149, Sub.

7, Zc. 1

Categoria

C1 Cl.10, Cons.

19

Superficie catastale 20

mq

Rendita € 894,92

Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
Consiste nza	Superfic ie catastal e										
GEB	53	149	9	1	C1	10		23 mq	847,82 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dei luoghi differisce dalla planimetria catastale.

Oltre ad imprecisioni grafiche della planimetria catastale, sono allo stato attuale presenti una parete di divisione per creare un retrobottega, una scaletta di accesso ad un soppalco e un soppalco. Inoltre l'unita immobiliare e collegata a mezzo varco interno all'immobile sub 8 e di conseguenza anche al sub 7 come verradescritto nel bene n.2. Non e piu presente il w.c. con antibagno rappresentati sia nella planimetria catastale che nel progetto autorizzato risalente al 1953.

Sara quindi necessario, contestualmente ad una pratica di sanatoria che verra descritta al punto regolarita urbanistica, provvedere alla variazione catastale dell'immobile. Si indica il costo per la variazione catastale che ammonta ad € 500,00 oltre oneri sulla parcella del tecnico competente e ad € 50,00 per diritti dell'Agenzia delle entrate per un totale di € 680,00.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
Consiste nza	Superfic ie catastal e										
GEB	53	149	8	1	C1	10	20	23 mq	942,02 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi differisce dalla planimetria catastale.



Oltre ad imprecisioni grafiche della planimetria catastale, e allo stato attuale presente una porzione di soppalco. Inoltre l'unita immobiliare e collegata a mezzo porta interna all'immobile sub 9 ed e stata abbattuta gran parte della parete di divisione con il sub 7. Non e piu presente il w.c. con antibagno rappresentati sia nella planimetria catastale che nel progetto autorizzato risalente al 1953.

Sara quindi necessario, contestualmente ad una pratica di sanatoria che verra descritta al punto regolarita urbanistica, provvedere alla variazione catastale dell'immobile. Si indica il costo per la variazione catastale che ammonta ad € 500,00 oltre oneri sulla parcella del tecnico competente e ad € 50,00 per diritti dell'Agenzia delle entrate per un totale di € 680,00.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Dati di classamento						
					Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e			
GEB	53	149	7	1	C1	10	19	20 mq	894,92 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi differisce dalla planimetria catastale.

Oltre ad imprecisioni grafiche della planimetria catastale, e allo stato attuale presente un soppalco su tutta la superficie dell'immobile. Inoltre l'unita immobiliare e collegata all'immobile sub 8 in quanto stata abbattuta gran parte della parete di divisione con il sub 8.

Sara quindi necessario, contestualmente ad una pratica di sanatoria che verra descritta al punto regolarita urbanistica, provvedere alla variazione catastale dell'immobile. Si indica il costo per la variazione catastale che ammonta ad € 500,00 oltre oneri sulla parcella del tecnico competente e ad € 50,00 per diritti dell'Agenzia delle entrate per un totale di € 680,00. Variazione necessaria poiche l'attuale non e precisa.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,secondo comma c.p.c.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,secondo comma c.p.c.



PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

L'immobile e attualmente inutilizzato, privo di corrente elettrica. Sono presenti alcuni materiali e arredi.

Da informazioni reperite dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la sua attività.

Per scrupolo la scrivente ha in ogni caso fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione. Considerati i lunghi tempi di risposta dell'AdE la scrivente deposita la presente relazione riservandosi di integrare la relazione qualora emergessero contratti opponibili all'acquirente.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

L'immobile e attualmente inutilizzato, privo di corrente elettrica. Sono presenti alcuni materiali e arredi.

Da informazioni reperite dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la sua attività.

Per scrupolo la scrivente ha in ogni caso fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione. Considerati i lunghi tempi di risposta dell'AdE la scrivente deposita la presente relazione riservandosi di integrare la relazione qualora emergessero contratti opponibili all'acquirente.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

L'immobile e attualmente inutilizzato, privo di corrente elettrica. Sono presenti alcuni materiali e arredi.

Da informazioni reperite dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la sua attività.

Per scrupolo la scrivente ha in ogni caso fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione. Considerati i lunghi tempi di risposta dell'AdE la scrivente deposita la presente relazione riservandosi di integrare la relazione qualora emergessero contratti opponibili all'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

L'unità immobiliare civ. 67A R (sub 9) è in stato di abbandono. Sono presenti alcuni materiali e arredi. È presente un po' di umidità di risalita in alcuni punti della muratura e, a parte la necessità di eseguire una pulizia approfondita, tale porzione di immobile è piuttosto in ordine. Le facciate dell'edificio civ. 65 nero di Via San Martino sono datate, ma in ordine.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T



L'unita immobiliare civ. 67 R (sub 8) e in stato di abbandono. Sono presenti alcuni materiali. E' presente un po' di umidita di risalita in alcuni punti della muratura , la pavimentazione e la porta d'ingresso sono mancanti. Le facciate dell'edificio civ. 65 nero di Via San Martino sono datate, ma in ordine.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

L'unita immobiliare civ. 67 R (sub 8) e in stato di abbandono. Sono presenti alcuni materiali. E' presente un po' di umidita di risalita in alcuni punti della muratura , la pavimentazione e la porta d'ingresso sono mancanti.. Le facciate dell'edificio civ. 65 nero di Via San Martino sono datate, ma in ordine. A differenza delle altre due unita immobilairi oggetto della presente relazione in questo immobile e presente il locale igienico sanitario.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Si allega il Regolamento di Condominio di Via San Martino 65 nero a cui appartiene l'immobile in esame da cui evincere le parti comuni. Non si evidenziano in ogni caso particolarita. Si precisa che nel Regolamento di Condominio si fa cenno all'esistenza di un alloggio di proprieta condominiale per il portiere. Da informazioni rese dall'amministratore del Condominio si e evinto che tale alloggio fu venduto e che in ogni caso gli immobili del piano terra erano esclusi da tale proprieta. La centrale termica ed il relativo impianto di riscaldamento centralizzato non e collegato agli immobili del piano terra.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Si allega il Regolamento di Condominio di Via San Martino 65 nero a cui appartiene l'immobile in esame da cui evincere le parti comuni. Non si evidenziano in ogni caso particolarita. Si precisa che nel Regolamento di Condominio si fa cenno all'esistenza di un alloggio di proprieta condominiale per il portiere. Da informazioni rese dall'amministratore del Condominio si e evinto che tale alloggio fu venduto e che in ogni caso gli immobili del piano terra erano esclusi da tale proprieta. La centrale termica ed il relativo impianto di riscaldamento centralizzato non e collegato agli immobili del piano terra.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Si allega il Regolamento di Condominio di Via San Martino 65 nero a cui appartiene l'immobile in esame da cui evincere le parti comuni. Non si evidenziano in ogni caso particolarita. Si precisa che nel Regolamento di Condominio si fa cenno all'esistenza di un alloggio di proprieta condominiale per il portiere. Da informazioni rese dall'amministratore del Condominio si e evinto che tale alloggio fu venduto e che in ogni caso gli immobili del piano terra erano esclusi da tale proprieta. La centrale termica ed il relativo impianto di riscaldamento centralizzato non e collegato agli immobili del piano terra.

SERVITU, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Dalla presa visione dell'atto di provenienza non risultano servitu gravanti sul bene in esame.

Dal Regolamento di Condominio , si evince che e fatto divieto di:



- lettera m) adibire le unita immobiliari con accesso dal portico del fabbricato (n.d.r. non piu esistente, si ritiene si tratti dei locali al piano terra) a gabinetti medici con degenza di ammalati e a consultori per malattie infettive e contagiose;

- lettera p) creare comunicazioni tra i locali costituenti il piano terreno;

- art. 10 del predetto regolamento si legge che le insegne devono essere preventivamente essere autorizzate dall'assemblea del Condominio;

- di adibire le unita immobiliari a luoghi di divertimento e a circoli di partiti politici, a sale e scuole da ballo, a esercizi di vendita all'asta e di esercitare in esse arti e mestieri malsani e rumorosi capaci di turbare la quiete e la tranquillita del fabbricato.

All'art. 9 e scritto che : i proprietari dei locali ad uso negozio e magazzini costituenti il piano terra potranno adibire gli stessi ad industria purché le stesse non provochino emanazioni puzzolenti e non risultino eccessivamente rumorose. Rimane chiaramente espresso che e facolta dei proprietari predetti di sistemare nei locali le industrie alimentari in genere ivi compresi i forni per panificazione e pasticcerie, le torrefazioni di caffè e industrie similari. Tra le industrie eccessivamente rumorose si intendono escluse le autorimesse anche se dotate di officina per le riparazioni meccaniche e per i ripristini della carrozzeria delle automobili e le industrie similari.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Dalla presa visione dell'atto di provenienza non risultano servitu gravanti sul bene in esame.

Dal Regolamento di Condominio , si evince che e fatto divieto di:

- lettera m) adibire le unita immobiliari con accesso dal portico del fabbricato (n.d.r. non piu esistente, si ritiene si tratti dei locali al piano terra) a gabinetti medici con degenza di ammalati e a consultori per malattie infettive e contagiose;

- lettera p) creare comunicazioni tra i locali costituenti il piano terreno;

- art. 10 del predetto regolamento si legge che le insegne devono essere preventivamente essere autorizzate dall'assemblea del Condominio;

- di adibire le unita immobiliari a luoghi di divertimento e a circoli di partiti politici, a sale e scuole da ballo, a esercizi di vendita all'asta e di esercitare in esse arti e mestieri malsani e rumorosi capaci di turbare la quiete e la tranquillita del fabbricato.

All'art. 9 e scritto che : i proprietari dei locali ad uso negozio e magazzini costituenti il piano terra potranno adibire gli stessi ad industria purché le stesse non provochino emanazioni puzzolenti e non risultino eccessivamente rumorose. Rimane chiaramente espresso che e facolta dei proprietari predetti di sistemare nei locali le industrie alimentari in genere ivi compresi i forni per panificazione e pasticcerie, le torrefazioni di caffè e industrie similari. Tra le industrie eccessivamente rumorose si intendono escluse le autorimesse anche se dotate di officina per le riparazioni meccaniche e per i ripristini della carrozzeria delle automobili e le industrie similari.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Dalla presa visione dell'atto di provenienza non risultano servitu gravanti sul bene in esame.

Dal Regolamento di Condominio , si evince che e fatto divieto di:



- lettera m) adibire le unita immobiliari con accesso dal portico del fabbricato (n.d.r. non piu esistente, si ritiene si tratti dei locali al piano terra) a gabinetti medici con degenza di ammalati e a consultori per malattie infettive e contagiose;

- lettera p) creare comunicazioni tra i locali costituenti il piano terreno;

- art. 10 del predetto regolamento si legge che le insegne devono essere preventivamente essere autorizzate dall'assemblea del Condominio;

- di adibire le unita immobiliari a luoghi di divertimento e a circoli di partiti politici, a sale e scuole da ballo, a esercizi di vendita all'asta e di esercitare in esse arti e mestieri malsani e rumorosi capaci di turbare la quiete e la tranquillita del fabbricato.

All'art. 9 e scritto che : i proprietari dei locali ad uso negozio e magazzini costituenti il piano terra potranno adibire gli stessi ad industria purché le stesse non provochino emanazioni puzzolenti e non risultino eccessivamente rumorose. Rimane chiaramente espresso che e facolta dei proprietari predetti di sistemare nei locali le industrie alimentari in genere ivi compresi i forni per panificazione e pasticcerie, le torrefazioni di caffè e industrie similari. Tra le industrie eccessivamente rumorose si intendono escluse le autorimesse anche se dotate di officina per le riparazioni meccaniche e per i ripristini della carrozzeria delle automobili e le industrie similari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Fondazioni: occultate

Esposizione: varco di accesso ad est e finestrino a sud

Altezza interna utile: m 3,97 e m. 1,96 sotto travetti soppalco

Strutture verticali: cemento armato

Solai: presumibilmente laterocemento

Copertura edificio civ. 65 di via San Martino in cui e ricompresa l'U.I : piana

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: marmo bianco e grigio

Infissi esterni ed interni: saracinesca in metallo con apertura elettrificata (non e noto se sia funzionante) , finestrino e porta di accesso in alluminio grigio e vetro

Soffitto: piano

Scaletta interna: in legno e metallo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia non certificato, presenza di uno split , unita esterna non presente, impianto di riscaldamento assente. Assenza di utenza acqua.

Terreno esclusivo: nessuno

Posto auto: nessuno.



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Fondazioni: occultate

Esposizione: varco di accesso ad est

Altezza interna utile: m 3,97 e m. 1,96 sotto travetti soppalco

Strutture verticali: cemento armato

Solai: presumibilmente laterocemento

Copertura edificio civ. 65 di via San Martino in cui e ricompresa l'U.I : piana

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: saracinesca in metallo con apertura elettrificata (non e noto se sia funzionante), porta mancante

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico di tipo esterno non certificato, impianto di riscaldamento assente. Assenza di utenza acqua.

Terreno esclusivo: nessuno

Posto auto: nessuno.

Stato manutentivo mediocre.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Fondazioni: occultate

Esposizione: varco di accesso ad est

Altezza interna utile: m 3,97 soffitto originario e m. 1,96 sotto travetti soppalco che si sviluppa su tutto l'immobile, h. m. 2,13 nel locale w.c. e nell'antibagno.

Strutture verticali: cemento armato

Solai: presumibilmente laterocemento

Copertura edificio civ. 65 di via San Martino in cui e ricompresa l'U.I : piana

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: saracinesca in metallo con apertura elettrificata (non e noto se sia funzionante), porta mancante

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico di tipo esterno non certificato, impianto di riscaldamento assente.



Dotazioni locale w.c.: w.c. con cassetta di cacciata di tipo esterno, lavabo. Il bagno e dell'epoca di costruzione dell'edificio.

Terreno esclusivo: nessuno

Posto auto: nessuno.

Stato manutentivo mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Da informazioni ottenute dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la propria attività. E' stata in ogni caso fatta richiesta all'AdE di eventuali contratti di locazione in essere. Stante i lunghi tempi di risposta dell'AdE, la scrivente si riserva di depositare all'esito della ricerca una Nota integrativa di aggiornamento della presente relazione.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Da informazioni ottenute dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la propria attività. E' stata in ogni caso fatta richiesta all'AdE di eventuali contratti di locazione in essere. Stante i lunghi tempi di risposta dell'AdE, la scrivente si riserva di depositare all'esito della ricerca una Nota integrativa di aggiornamento della presente relazione.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Da informazioni ottenute dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la propria attività. E' stata in ogni caso fatta richiesta all'AdE di eventuali contratti di locazione in essere. Stante i lunghi tempi di risposta dell'AdE, la scrivente si riserva di depositare all'esito della ricerca una Nota integrativa di aggiornamento della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/07/1988 al 07/01/2008		Edmondo Ansaldo	11/07/1988	2819	



Dal 07/01/2008

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	04/08/1988	23986	15666
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	01/08/1988		
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Rosalba Mantilero	07/01/2008	13275	7289
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	10/01/2008	972	549
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	09/01/2008	406	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 11/07/1988 al 07/01/2008		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Edmondo Ansaldo	11/07/1988	2819
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Genova	04/08/1988	23986
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Genova	01/08/1988	
Dal 07/01/2008		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Rosalba Mantilero	07/01/2008	13275
				7289
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
	Genova	10/01/2008	972	
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Genova	09/01/2008	406
				Vol. N°
				1T



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.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti Compravendita
---------	-----------	-----------------------



Dal **11/07/1988** al
07/01/2008

Contini Mario nato a
BOSA (OR) il
05/01/1943 diritto di
proprietà 1/1 Codice
Fiscale/P.IVA:
CNTMRA43A05B068B

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Edmondo Ansaldo	11/07/1988	2819	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	04/08/1988	23986	15666
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **07/01/2008**

Ermanno Parodi s.a.s.
diritto di proprietà
1/1 Codice
Fiscale/P.IVA:
01710930999

Genova 01/08/1988

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Rosalba Mantilero	07/01/2008	13275	7289
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	10/01/2008	972	549



	Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
	Genova	09/01/2008	406		1T

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

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 10/01/2008
Reg. gen. 973 - Reg. part. 206
Importo: € 340.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 11/07/2014
Reg. gen. 15591 - Reg. part. 2223
Importo: € 11.000,00
N° repertorio: 300
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo del 6/10/2014 Equitalia Nord SPA
Iscritto a Milano il 06/12/2014
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 23090
Importo: € 128.347,42
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo del 11/05/2016 Equitalia Nord Spa
Iscritto a Milano il 12/05/2016
Reg. gen. 13215 - Reg. part. 2287
Importo: € 82.964,52

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 19/10/2023
Reg. gen. 35002 - Reg. part. 27746

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 10/01/2008
Reg. gen. 973 - Reg. part. 206
Importo: € 340.000,00



N° repertorio: 13276

N° raccolta: 7290

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 11/07/2014
Reg. gen. 15591 - Reg. part. 2223
Importo: € 11.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo del 6/10/2014 Equitalia Nord SPA
Iscritto a Milano il 06/12/2014
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 23090
Importo: € 128.347,42
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo del 11/05/2016 Equitalia Nord Spa
Iscritto a Milano il 12/05/2016
Reg. gen. 13215 - Reg. part. 2287
Importo: € 82.964,52

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 19/10/2023
Reg. gen. 35002 - Reg. part. 27746

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 10/01/2008
Reg. gen. 973 - Reg. part. 206
Importo: € 340.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 11/07/2014
Reg. gen. 15591 - Reg. part. 2223
Importo: € 11.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo del 6/10/2014 Equitalia Nord SPA
Iscritto a Milano il 06/12/2014
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 23090
Importo: € 128.347,42
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo del 11/05/2016 Equitalia Nord Spa
Iscritto a Milano il 12/05/2016
Reg. gen. 13215 - Reg. part. 2287
Importo: € 82.964,52

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 19/10/2023
Reg. gen. 35002 - Reg. part. 27746



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Secondo il PUC vigente del Comune di Genova l'U.I. e così inquadrata:

Assetto urbanistico-Tav.39 - Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Nessun vincolo paesaggistico.

Nessun vincolo geomorfologico e idraulico.

Zonizzazione geologica del territorio :Zona B area con suscettività d'uso condizionata/zona urbanizzata.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Secondo il PUC vigente del Comune di Genova l'U.I. e così inquadrata:

Assetto urbanistico-Tav.39 - Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Nessun vincolo paesaggistico.

Nessun vincolo geomorfologico e idraulico.

Zonizzazione geologica del territorio :Zona B area con suscettività d'uso condizionata/zona urbanizzata.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Secondo il PUC vigente del Comune di Genova l'U.I. e così inquadrata:

Assetto urbanistico-Tav.39 - Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Nessun vincolo paesaggistico.

Nessun vincolo geomorfologico e idraulico.

Zonizzazione geologica del territorio :Zona B area con suscettività d'uso condizionata/zona urbanizzata.

REGOLARITA EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare in esame è ricompresa nell'edificio civ. 65 di Via San Martino (Ge) edificato su progetto dell'ing. F.Gardella dalla società Costruzioni San Martino tra il 1952 ed il 1953. L'edificio fu dichiarato abitabile in data 12 settembre 1953 con provvedimento n. 2016 che si allega. Il primo progetto, di cui si allega



l'autorizzazione, fu approvato con decreto n. 1243 del 09/06/1952 , successivamente fu presentata una variante approvata con decreto n.1858 del 17/08/1953 anch'esso allegato, con la quale il piano terra fu suddiviso in più unità immobiliari tra cui i tre immobili pignorati.

La variante prevedeva quindi la partizione interna del piano terra , ove l'U.I. in esame era dotata di un piccolo locale w.c. con antibagno, come peraltro rappresentato nella planimetria catastale con data non leggibile che fu presentata dallo stesso progettista dell'edificio , si presume quindi all'epoca della fine lavori .

Allo stato attuale l'unità immobiliare in esame è fisicamente accorpata alle altre due unità pignorate creando così abusivamente un'unica unità.

L'immobile si presenta con numerose difformità urbanistiche , ovvero: non è più presente il bagno e l'antibagno, sono presenti una parete per creare un retrobottega, una scaletta che conduce ad un piccolo soppalco anch'esso non autorizzato con altezza sotto ai travetti di sostegno di m.1,96 e l'U.I. e direttamente collegata agli altri due immobili pignorati ed oggetto anch'essi della presente relazione di stima, tramite un varco verso il sub 8 e abbattimento di parete tra il sub 8 e il sub 7.

Infine allo stato attuale esiste una finestra a sud presente anche nella planimetria catastale, ma non indicata nell'elaborato del progetto di variante autorizzato . Considerato che tale finestra è presente dall'epoca di costruzione, dovrà essere regolarizzata contestualmente alla pratica di sanatoria. Gli eventuali costi aggiuntivi per tale pratica, qualora il Comune dovesse richiedere una pratica separata, sono da intendersi ricompresi nel deprezzamento del 5% applicato al valore di stima finale.

Va anche considerato che , come si evince dal Regolamento di Condominio, è vietato ai proprietari del piano terra di collegare le unità immobiliari.

Per regolarizzare i tre immobili sarà necessario :

- presentare a mezzo tecnico abilitato una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CIL Ass.) in sanatoria per opere interamente eseguite che consistono in generale, oltre alla demolizione delle opere non regolarizzabili quali il soppalco e la sua scaletta di collegamento, nella realizzazione della parete di divisione tra il sub 7 e il sub 8, nella chiusura del varco tra il sub 8 e il sub 9, nella creazione ex novo di due servizi igienici con antibagno per le unità sub 9 e sub 8 per € 1.000,00 di sanzione per opere già eseguite e di € 33,70 di diritti di segreteria oltre ad € 1.520,00 di onorario del tecnico incaricato già comprensivo di IVA e Cassa previdenza. Si precisa che verrà detratto per ciascun immobile un terzo delle spese tecniche , di sanatoria e diritti in quanto in questo caso la pratica di regolarizzazione urbanistica sarà presentata da un unico proprietario per i tre subalterni.

- opere edili che vengono illustrate nel dettaglio nel Computo Metrico Estimativo che si allega ove sono previste e indicate tutte le opere necessarie per regolarizzare i tre immobili e che ammontano Iva compresa ad € 7.595,00 per il sub 7, € 13.432,00 per il sub 8 e ad € 12.193,00 per il sub 9 .

-nella variazione catastale delle tre unità immobiliare da redigersi a fine lavori in conformità alle reali dimensioni dei tre immobili , presentando oltretutto le planimetrie catastali attuali alcune imprecisioni, per € 2.040,00. Si precisa che verrà detratto l'importo di € 680,00 per ciascun subalterno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformita dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

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

L'unita immobiliare in esame e ricompresa nell'edificio civ. 65 di Via San Martino (Ge) edificato su progetto dell'ing. F.Gardella dalla societa Costruzioni San Martino tra il 1952 ed il 1953. L'edificio fu dichiarato abitabile in data 12 settembre 1953 con provvedimento n. 2016 che si allega. Il primo progetto, di cui si allega l'autorizzazione, fu approvato con decreto n. 1243 del 09/06/1952 , successivamente fu presentata una variante approvata con decreto n.1858 del 17/08/1953 anch'esso allegato con la quale il piano terra fu suddiviso in piu unita immobiliari tra cui i tre immobili pignorati.

La variante prevedeva quindi la partizione interna del piano terra , ove l'U.I. in esame era dotata di un piccolo locale w.c. con antibagno, come peraltro rappresentato nella planimetria catastale con data non leggibile che fu presentata dallo stesso progettista dell'edificio , si presume quindi all'epoca della fine lavori .

Allo stato attuale l'unita immobiliare in esame e fisicamente accorpata alle altre due unita pignorate creando cosi abusivamente un'unica unita.

L'immobile si presenta con numerose difformita urbanistiche , ovvero: non e piu presente il bagno e l'antibagno, mentre e presente una porzione di soppalco non autorizzato con altezza sotto ai travetti di sostegno di m.1,96 e l'U.I. e direttamente collegata agli altri due immobili pignorati ed oggetto anch'essi della presente relazione di stima, tramite un varco verso il sub 9 e l'abbattimento di gran parte della parete di divisione con il sub 7.

Va anche considerato che , come si evince dal Regolamento di Condominio, e vietato ai proprietari del piano terra di collegare le unita immobiliari.

Per regolarizzare i tre immobili sara necessario :

- presentare a mezzo tecnico abilitato una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CIL Ass.) in sanatoria per opere interamente eseguite che consistono in generale, oltre nella demolizione delle opere non regolarizzabili quali il soppalco e la sua scaletta di collegamento, nella realizzazione della parete di divisione tra il sub 7 e il sub 8, nella chiusura del varco tra il sub 8 e il sub 9, nella creazione ex novo di due servizi igienici con antibagno per le unita sub 9 e sub 8 per € 1.000,00 di sanzione per opere gia eseguite e di € 33,70 di diritti di segreteria oltre ad € 1.520,00 di onorario del tecnico incaricato gia comprensivo di IVA e Cassa previdenza. Si precisa che verra detratto per ciascun immobile un terzo delle spese tecniche , di sanatoria e diritti in quanto in questo caso la pratica di regolarizzazione urbanistica sara presentata da un unico proprietario per i tre subalterni.

- opere edili che vengono illustrate nel dettaglio nel Computo Metrico Estimativo che si allega ove sono previste e indicate tutte le opere necessarie per regolarizzare i tre immobili e che ammontano Iva compresa ad € 7.595,00 per il sub 7, € 13.432,00 per il sub 8 e ad € 12.193,00 per il sub 9 .



-nella variazione catastale delle tre unita immobiliare da redigersi a fine lavori in conformita alle reali dimensioni dei tre immobili , presentando oltretutto le planimetrie catastali attuali alcune imprecisioni, per € 2.040,00. Si precisa che verra detratto l'importo di € 680,00 per ciascun subalterno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

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

L'unita immobiliare in esame e ricompresa nell'edificio civ. 65 di Via San Martino (Ge) edificato su progetto dell'ing. F.Gardella dalla societa Costruzioni San Martino tra il 1952 ed il 1953. L'edificio fu dichiarato abitabile in data 12 settembre 1953 con provvedimento n. 2016 che si allega. Il primo progetto, di cui si allega l'autorizzazione, fu approvato con decreto n. 1243 del 09/06/1952 , successivamente fu presentata una variante approvata con decreto n.1858 del 17/08/1953 anch'esso allegato con la quale il piano terra fu suddiviso in piu unita immobiliari tra cui i tre immobili pignorati.

La variante prevedeva quindi la partizione interna del piano terra , ove l'U.I. in esame era dotata di un piccolo locale w.c. con antibagno, come peraltro rappresentato nella planimetria catastale con data non leggibile che fu presentata dallo stesso progettista dell'edificio , si presume quindi all'epoca della fine lavori .

Allo stato attuale l'unita immobiliare in esame e fisicamente accorpata alle altre due unita pignorate creando cosi abusivamente un'unica unita.

L'immobile si presenta con difformita urbanistica, ovvero: e presente una porzione di soppalco non autorizzato che si sviluppa su tutta la superficie dell'immobile con altezza sotto ai travetti di sostegno di m.1,96 e l'U.I. e direttamente collegata agli altri due immobili pignorati ed oggetto anch'essi della presente relazione di stima, tramite un varco verso il sub 9 e l'abbattimento di gran parte della parete di divisione con il sub 8.

Va anche considerato che , come si evince dal Regolamento di Condominio, e vietato ai proprietari del piano terra di collegare le unita immobiliari.

Per regolarizzare i tre immobili sara necessario :

- presentare a mezzo tecnico abilitato una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CIL Ass.) in sanatoria per opere interamente eseguite che consistono in generale, oltre nella demolizione delle opere non regolarizzabili quali il soppalco e la sua scaletta di collegamento, nella realizzazione della parete di divisione tra il sub 7 e il sub 8, nella chiusura del varco tra il sub 8 e il sub 9, nella creazione ex novo di due servizi igienici con antibagno



per le unita sub 9 e sub 8 per € 1.000,00 di sanzione per opere già eseguite e di € 33,70 di diritti di segreteria oltre ad € 1.520,00 di onorario del tecnico incaricato già comprensivo di IVA e Cassa previdenza. Si precisa che verrà detratto per ciascun immobile un terzo delle spese tecniche, di sanatoria e diritti in quanto in questo caso la pratica di regolarizzazione urbanistica sarà presentata da un unico proprietario per i tre subalterni.

- opere edili che vengono illustrate nel dettaglio nel Computo Metrico Estimativo che si allega ove sono previste e indicate tutte le opere necessarie per regolarizzare i tre immobili e che ammontano Iva compresa ad € 7.595,00 per il sub 7, € 13.432,00 per il sub 8 e ad € 12.193,00 per il sub 9.

- nella variazione catastale delle tre unità immobiliare da redigersi a fine lavori in conformità alle reali dimensioni dei tre immobili, presentando oltretutto le planimetrie catastali attuali alcune imprecisioni, per € 2.040,00. Si precisa che verrà detratto l'importo di € 680,00 per ciascun subalterno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67AR, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00 ca.

Totale spese insolite per l'anno in corso e precedente: € 215,63

L'amministrazione del Condominio ha riferito che sono in previsione, quindi non ancora deliberate, opere relative al cornicione dell'edificio e al quadro elettrico condominiale, il cui costo non è al momento noto.

Si precisa che l'U.I. in esame non è allacciata al riscaldamento centralizzato del Condominio.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 67R, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 90,00 ca.

Totale spese insolte per l'anno in corso e precedente: € 192,13

L'amministrazione del Condominio ha riferito che sono in previsione, quindi non ancora deliberate, opere relative al cornicione dell'edificio e al quadro elettrico condominiale, il cui costo non è al momento noto.

Si precisa che l'U.I. in esame non è allacciata al riscaldamento centralizzato del Condominio.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN MARTINO, EDIFICIO 65, INTERNO 65BR, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00 ca.

Totale spese insolte per l'anno in corso e precedente: € 192,13

L'amministrazione del Condominio ha riferito che sono in previsione, quindi non ancora deliberate, opere relative al cornicione dell'edificio e al quadro elettrico condominiale, il cui costo non è al momento noto.

Si precisa che l'U.I. in esame non è allacciata al riscaldamento centralizzato del Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come descritto al punto riserve e particolarità da segnalare è stato considerato un lotto unico poiché allo stato attuale le tre unità immobiliari sono accorpate.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da locale di ingresso, retro e soppalco non autorizzato collegato a mezzo scala interna. L'unità immobiliare è internamente collegata abusivamente con gli altri due immobili pignorati oggetto della presente relazione, ovvero con i civici 67R e 65BR della stessa via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 45.280,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità/difficoltà di



raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, che e da intendersi valido anche a corpo.

Le quotazioni OMI (Agenzia Entrate) per immobili ad uso negozio in zona , Codice zona C04, Microzona catastalen.76 , indica per negozi , in stato manutentivo normale, valorida €/mq.1000,00 ad €/mq.1950,00.

Il Borsino Immobiliare indica per immobili comemrciali valori da € 810,00 ad €/mq.1527,00.

Dall'indagine di mercato svolta, di cui si allega una tabella riassuntiva/comparativa con n.9 schede di immobili proposti in vendita nella stessa via e in vie limitrofe, e emerso che la media generale €/mq. e di € 1660,00 ca. Tale media ricomprende immobili con miglior posizione in punti di maggior passaggio o immobili in condizioni ottime con un valore €/mq. anche di € 2.800,00/ 2.600,00 e valori in Via San Martino anche di € /mq. 1.848,00/1.730,00.

Alla luce dei dati sopra riportati, del fatto che l'immobile in esame presenta finiture datate, considerata la buona posizione e le facciate dell'edificio che sono in condizioni medie, si ritiene che il congruo valore da porre a base per la determinazione del valore di stima sia pari ad €/mq.1.600,00.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da un unico locale con porzione di soppalco non autorizzato collegato. L'unità immobiliare e internamente collegata abusivamente con gli alti due immobili pignorati oggetto della presente relazione , ovvero con i civici 67AR e 65BR della stessa via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 42.450,00

Il valore commerciale del bene pignorato e stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità/difficoltà di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a



determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, che e da intendersi valido anche a corpo.

Le quotazioni OMI (Agenzia Entrate) per immobili ad uso negozio in zona , Codice zona C04, Microzona catastale n.76 , indica per negozi , in stato manutentivo normale, valori da €/mq.1000,00 ad €/mq.1950,00.

Il Borsino Immobiliare indica per immobili commerciali valori da € 810,00 ad €/mq.1527,00.

Dall'indagine di mercato svolta, di cui si allega una tabella riassuntiva/comparativa con n.9 schede di immobili proposti in vendita nella stessa via e in vie limitrofe, e emerso che la media generale €/mq. e di € 1660,00 ca. Tale media ricomprende immobili con miglior posizione in punti di maggior passaggio o immobili in condizioni ottime con un valore €/mq. anche di € 2.800,00/ 2.600,00 e valori in Via San Martino anche di € /mq. 1.848,00/1.730,00.

Alla luce dei dati sopra riportati, del fatto che l'immobile in esame presenta finiture datate, considerata la buona posizione e le facciate dell'edificio che sono in condizioni medie, si ritiene che il congruo valore da porre a base per la determinazione del valore di stima sia pari ad €/mq.1.500,00 stante anche la mancanza di pavimento e di serramento.

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da un unico locale con porzione di soppalco non autorizzato collegato. L'unità immobiliare e internamente collegata abusivamente con gli alti due immobili pignorati oggetto della presente relazione , ovvero con i civici 67AR e 67R della stessa via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 35.520,00

Il valore commerciale del bene pignorato e stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarita della zona oltre che dalla facilita/difficolta di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarita geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitu passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima,



che e da intendersi valido anche a corpo.

Le quotazioni OMI (Agenzia Entrate) per immobili ad uso negozio in zona , Codice zona C04, Microzona catastalen.76 , indica per negozi , in stato manutentivo normale, valori

da €/mq.1000,00 ad €/mq.1950,00.

Il Borsino Immobiliare indica per immobili commerciali valori da € 810,00 ad €/mq.1527,00.

Dall'indagine di mercato svolta, di cui si allega una tabella riassuntiva/comparativa con n.9 schede di immobili proposti in vendita nella stessa via e in vie limitrofe, e emerso che la media generale €/mq. e di € 1660,00 ca. Tale media ricomprende immobili con miglior posizione in punti di maggior passaggio o immobili in condizioni ottime con un valore €/mq. anche di € 2.800,00/ 2.600,00 e valori in Via San Martino anche di € /mq. 1.848,00/1.730,00.

Alla luce dei dati sopra riportati, del fatto che l'immobile in esame presenta finiture datate, considerata la buona posizione e le facciate dell'edificio che sono in condizioni medie, si ritiene che il congruo valore da porre a base per la determinazione del valore di stima sia pari ad €/mq.1.600,00 stante anche la mancanza di pavimento e di serramento , ma considerata la presenza in questo immobile del locale w.c.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T	28,30 mq	1.600,00 €/mq	€ 45.280,00	100,00%	€ 45.280,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T	22,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 42.450,00	100,00%	€ 42.450,00
Bene N° 3 - Locale commerciale Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T	22,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 35.520,00	100,00%	€ 35.520,00
				Valore di stima:	€ 123.250,00

Valore di stima: € 123.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	599,89	€
n.3 variazioni catastali	2040,00	€



Sanzione per opere già eseguite per la presentazione della CILA Ass.in Sanatoria	1000,00	€
Diritti di segreteria presentazione CILA Ass. in sanatoria	33,70	€
Onorario tecnico incaricato per la presentazione e redazione di CILA Ass.	1520,00	€
Opere edili per regolarizzazione urbanistica sub 7	7595,00	€
Opere edili per la regolarizzazione urbanistica del sub 8	13432,00	€
Opere edili per la regolarizzazione urbanistica del sub 9	12163,00	€

Valore finale di stima: € 78.700,00

Il metodo di stima utilizzato e già stato illustrato.

RISERVE E PARTICOLARITA DA SEGNALARE

Si segnala che allo stato attuale le tre unità immobiliari pignorate sono state abusivamente accorpate, oltre a presentare numerosi abusi edilizi.

Per questo motivo è stato creato un unico lotto che ricomprende i tre subalterni nn.7-8 e 9.

Considerato che il Regolamento di Condominio vieta ai proprietari del piano terra di unire /collegare gli immobili, il futuro acquirente dovrà provvedere a ridividere i tre immobili e a sanarli a livello urbanistico e catastale, salvo eventualmente fare richiesta all'Assemblea di Condominio di poter mantenere i tre immobili collegati. La scrivente ha calcolato i costi delle opere edili e delle pratiche necessarie per la regolarizzazione dei tre immobili detraendoli dal valore di stima delle tre unità immobiliari che compongono il lotto unico. I costi, di cui si allega il computo metrico estimativo, sono stati determinati secondo il Prezziario delle Opere Edili edito dalla Regione Liguria per l'anno 2024 e per alcune voci con prezzi di mercato.

NOTA IMPORTANTE: Potrebbe essere valutata dall'Ill.mo Giudice l'opportunità di richiedere prima della vendita, tramite il delegato alla vendita o altro soggetto meglio visto, l'autorizzazione al Condominio a mantenere i tre immobili collegati. In questo caso, qualora il Condominio dovesse esprimere parere favorevole, il deprezzamento delle tre unità immobiliari potrebbe essere sensibilmente minore.

La scrivente resta a disposizione per eventuali necessità e/o per rivedere il valore di stima del lotto in funzione di quanto sopra descritto, valore comunque determinabile detraendo al valore di stima delle singole unità oltre ai deprezzamenti già indicati per i costi tecnici, sanzioni, diritti, variazioni catastali, spese condominiali insolute, deprezzamento per assenza garanzie, i costi per la sola demolizione del soppalco e della sua scaletta di collegamento pari ad € 1.608,00 per il sub 9, € 662,00 per il sub 8 ed € 2414,00 per il sub 7, anche i costi indicati nel dettaglio per tutte le opere edilizie di regolarizzazioni che contemplavano la creazione di due servizi igienici e della chiusura in muratura per suddividere i tre immobili come da progetto autorizzato.



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 24/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Summa Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita Rep.13275 del 07/01/2008
- ✓ N° 1 Certificato di agibilita / abitabilita - Certificato di Abitabilita civ. 65 di Via San Martino (Ge)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica completa dei tre immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Norme di attuazione PUC Genova per la Zona AC-IU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure storiche per immobile e planimetrie catastali dei 3 immobili
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Decreto n. 1243 /1952 di approvazione progetto di costruzione edificio
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Decreto n. 1868 /1953 di approvazione progetto di variante costruzione edificio
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Elaborati grafici allegati alla variante al progetto del 1953
- ✓ N° 1 Altri allegati - N.5 planimetrie stato attuale immobili pignorati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella di riepilogo indagine di mercato e n. 9 schede di immobili in vendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo opere edili di ripristino per la regolarizzazione urbanistica
- ✓ Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da locale di ingresso, retro e soppalco non autorizzato collegato a mezzo scala interna. L'unità immobiliare è internamente collegata abusivamente con gli alti due immobili pignorati oggetto della presente relazione, ovvero con i civici 67R e 65BR della stessa via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PUC vigente del Comune di Genova l'U.I. è così inquadrata: Assetto urbanistico-Tav.39 - Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Nessun vincolo paesaggistico. Nessun vincolo geomorfologico e idraulico. Zonizzazione geologica del territorio :Zona B area con suscettività d'uso condizionata/zona urbanizzata.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da un unico locale con porzione di soppalco non autorizzato collegato. L'unità immobiliare è internamente collegata abusivamente con gli alti due immobili pignorati oggetto della presente relazione, ovvero con i civici 67AR e 65BR della stessa via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PUC vigente del Comune di Genova l'U.I. è così inquadrata: Assetto urbanistico-Tav.39 - Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Nessun vincolo paesaggistico. Nessun vincolo geomorfologico e idraulico. Zonizzazione geologica del territorio :Zona B area con suscettività d'uso condizionata/zona urbanizzata.

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da un unico locale con porzione di soppalco non autorizzato collegato. L'unità immobiliare è internamente collegata abusivamente con gli alti due immobili pignorati oggetto della presente relazione, ovvero con i civici 67AR e 67R della stessa via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PUC vigente del Comune di Genova l'U.I. è così inquadrata: Assetto urbanistico-Tav.39 - Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Nessun vincolo paesaggistico. Nessun vincolo geomorfologico e idraulico. Zonizzazione geologica del territorio :Zona B area con suscettività d'uso condizionata/zona urbanizzata.

Prezzo base d'asta: € 78.700,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 440/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.700,00

Bene N° 1 - Locale commerciale	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67AR, piano T
Diritto reale:	Proprieta
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale
	Superficie 28,30 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1
Stato conservativo:	L'unita immobiliare civ. 67A R (sub 9) e in stato di abbandono. Sono presenti alcuni materiali e arredi. E' presente un po' di umidita di risalita in alcuni punti della muratura e, a parte la necessita di eseguire una pulizia approfondita, tale porzione di immobile e piuttosto in ordine. Le facciate dell'edificio civ. 65 nero di Via San Martino sono datate, ma in ordine.
Descrizione:	Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da locale di ingresso , retro e soppalco non autorizzato collegato a mezzo scala interna. L'unita immobiliare e internamente collegata abusivamente con gli alti due immobili pignorati oggetto della presente relazione , ovvero con i civici 67R e 65BR della stessa via. E' mancante il locale w.c.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Da informazioni ottenute dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la propria attivita. E' stata in ogni caso fatta richiesta all'AdE di eventuali contratti di locazione in essere. Stante i lunghi tempi di risposta dell'AdE, la scrivente si riserva di depositare all'esito della ricerca una Nota integrativa di aggiornamento della presente relazione.

Bene N° 2 - Locale commerciale	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 67R, piano T
Diritto reale:	Proprieta
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale
	Superficie 22,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1
Stato conservativo:	L'unita immobiliare civ. 67 R (sub 8) e in stato di abbandono. Sono presenti alcuni materiali. E' presente un po' di umidita di risalita in alcuni punti della muratura , la pavimentazione, il locale w.c. e la porta di ingresso sono mancanti. Le facciate dell'edificio civ. 65 nero di Via San Martino sono datate, ma in ordine.
Descrizione:	Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da un unico locale con porzione di soppalco non autorizzato collegato. L'unita immobiliare e internamente collegata abusivamente con gli alti due immobili pignorati oggetto della presente relazione , ovvero con i civici 67AR e 65BR della stessa via.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Da informazioni ottenute dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la propria attivita. E' stata in ogni caso fatta richiesta all'AdE di eventuali contratti di locazione in essere. Stante i lunghi tempi di risposta dell'AdE, la scrivente si riserva di depositare all'esito della ricerca una Nota integrativa di aggiornamento della presente relazione.

Bene N° 3 - Locale commerciale	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via San Martino, edificio 65, interno 65BR, piano T
Diritto reale:	Proprieta
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale
	Superficie 22,20 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C1
Stato conservativo:	L'unita immobiliare civ. 67 R (sub 8) e in stato di abbandono. Sono presenti alcuni materiali. E' presente un po' di umidita di risalita in alcuni punti della muratura , la pavimentazione e la porta d'ingresso sono



mancanti. Le facciate dell'edificio civ. 65 nero di Via San Martino sono datate. Il locale w.c. è presente.



Descrizione:

Immobile commerciale ubicato al piano terra del civ. 65 di via San Martino, in edificio dei primi anni '50 del secolo scorso, composto da un unico locale con porzione di soppalco non autorizzato collegato. L'unita immobiliare e internamente collegata abusivamente con gli alti due immobili pignorati oggetto della presente relazione , ovvero con i civici 67AR e 67R della stessa via.

**Vendita soggetta a IVA:
Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI
SI

Stato di occupazione:

Da informazioni ottenute dall'amministratore risulta che l'immobile sia sempre stato utilizzato dall'esecutato per la propria attivita. E' stata in ogni caso fatta richiesta all'AdE di eventuali contratti di locazione in essere. Stante i lunghi tempi di risposta dell'AdE, la scrivente si riserva di depositare all'esito della ricerca una Nota integrativa di aggiornamento della presente relazione.

