

Studio Tecnico

Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

Posta ordinaria : Casella postale 216 – 16043 Chiavari (Ge)

Tel. e fax +39 0185 318414

copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

R.Es. 372/15

G. Es. : Dott. Franco Davini

. - *Esecutante*

Avv.

- *Esecutata*

Avv.

- *Intervenuta*

Avv.

I n d i c e

1)	Formulazione del quesito	pag. 10
2)	Verbale sopralluoghi	pag. 13
3)	Operazioni svolte dal Perito	pag. 18
4)	Risposte ai quesiti	pag. 26
4.1)	Verifica ai sensi dell'art. 567 c.p.c.	pag. 27
4.2)	Valori di mercato	pag. 46
4.2.1)	box n. 42 C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 47
4.2.2)	box n. 40 C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 50
4.2.3)	box n. 39 C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 53
4.2.4)	box n. 38 C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 56
4.2.5)	box n. 37 C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 59
4.2.6)	box n. 22 C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 62

4.2.7)	box n. 15	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 65
4.2.8)	box n. 13	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 68
4.2.9)	box n. 12	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 71
4.2.10)	box n. 9	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 74
4.2.11)	box n. 10	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 77
4.2.12)	box n. 6	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 80
4.2.13)	box n. 5	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 83
4.2.14)	box n. 4	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 86
4.2.15)	box n. 3	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 89
4.2.16)	box n. 2	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 92
4.2.17)	box n. 1	C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 95
4.2.18)	box n. 55	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 98
4.2.19)	box n. 54	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 101
4.2.20)	box n. 53	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 104
4.2.21)	box n. 51	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 107
4.2.22)	box n. 50	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 110
4.2.23)	box n. 49	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 113
4.2.24)	box n. 48	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 116
4.2.25)	box n. 47	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 119
4.2.26)	box n. 40	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 122
4.2.27)	box n. 42	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 125
4.2.28)	box n. 43	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 127
4.2.29)	box n. 44	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 129
4.2.30)	box n. 46	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 131
4.2.31)	box n. 39	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 133
4.2.32)	box n. 37	C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 136

4.2.33)	box n. 36 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 138
4.2.34)	box n. 35 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 140
4.2.35)	box n. 33 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 142
4.2.36)	box n. 28 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 145
4.2.37)	box n. 29 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 147
4.2.38)	box n. 32 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 149
4.2.39)	box n. 25 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 152
4.2.40)	box n. 19 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 155
4.2.41)	box n. 14 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 158
4.2.42)	box n. 15 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 161
4.2.43)	box n. 16 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 164
4.2.44)	box n. 17 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 166
4.2.45)	box n. 18 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 169
4.2.46)	box n. 13 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 172
4.2.47)	box n. 12 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 175
4.2.48)	box n. 11 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 177
4.2.49)	box n. 10 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 179
4.2.50)	box n. 8 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 181
4.2.51)	box n. 6 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 184
4.2.52)	box n. 4 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 186
4.2.53)	box n. 3 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 188
4.2.54)	box n. 2 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 190
4.2.55)	box n. 1 C.so Italia 15 – p.2° interrato	pag. 192
4.2.56)	box n. 11 C.so Italia 17A/r – p.1° int.	pag. 195
4.2.57)	box n. 10 C.so Italia 17A/r – p.2° int.	pag. 198
4.2.58)	box n. 11 C.so Italia 17A/r – p.2° int.	pag. 201

4.2.59) ex stazione di servizio C.so Italia 17R	pag. 204
4.2.60) appartamento C.so Italia 15/9	pag. 206
4.2.61) appartamento C.so Italia 15/10	pag. 210
4.2.62) appartamento C.so Italia 15/11	pag. 214
4.2.63) appartamento C.so Italia 15/12	pag. 218
4.2.64) appartamento C.so Italia 15/13	pag. 222
4.2.65) appartamento C.so Italia 15/14	pag. 226
4.2.66) appartamento C.so Italia 15/15	pag. 230
4.2.67) appartamento C.so Italia 15/6	pag. 234
4.2.68) appartamento C.so Italia 15/5	pag. 237
4.2.69) appartamento C.so Italia 15/9	pag. 240

4.3) Criteri di stima - dati O.M.I. e/o comparabili

4.3.1) Relativi ai boxes	pag. 243
4.3.2) Relativi all' ex stazione di servizio	pag. 246
4.3.3) Relativi agli appartamenti	pag. 247

4.4) Ricostruzione iter amministrativo edilizio - urbanistico

4.4.1) Appartamenti e boxes	pag. 250
4.4.2) Ex stazione di servizio	pag. 257

4.5) Identificazione dei Lotti costituiti da boxes

Premessa	pag. 258
4.5.1) Lotto 1	
box n. 42 C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 264
4.5.2) Lotto 2	
box n. 40 C.so Italia 15 – p.1° interrato	pag. 272

- 4.5.3) Lotto 3
box n. 39 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 280
- 4.5.4) Lotto 4
box n. 38 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 289
- 4.5.5) Lotto 5
box n. 37 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 298
- 4.5.6) Lotto 6
box n. 22 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 306
- 4.5.7) Lotto 7
box n. 15 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 314
- 4.5.8) Lotto 8
box n. 13 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 322
- 4.5.9) Lotto 9
box n. 12 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 330
- 4.5.10) Lotto 10
box n. 9 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 338
- 4.5.11) Lotto 11
box n. 10 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 346
- 4.5.12) Lotto 12
box n. 6 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 354
- 4.5.13) Lotto 13
box n. 5 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 362
- 4.5.14) Lotto 14
box n. 4 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 370
- 4.5.15) Lotto 15
box n. 3 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 378

- 4.5.16) Lotto 16
 box n. 2 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 386
- 4.5.17) Lotto 17
 box n. 1 C.so Italia 15 – p.1° interrato pag. 394
- 4.5.18) Lotto 18
 box n. 55 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 402
- 4.5.19) Lotto 19
 box n. 54 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 410
- 4.5.20) Lotto 20
 box n. 53 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 418
- 4.5.21) Lotto 21
 box n. 51 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 425
- 4.5.22) Lotto 22
 box n. 50 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 434
- 4.5.23) Lotto 23
 box n. 49 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 443
- 4.5.24) Lotto 24
 box n. 48 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 451
- 4.5.25) Lotto 25
 box n. 47 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 459
- 4.5.26) Lotto 26
 box n. 40 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 469
- 4.5.27) Lotto 27
 box n. 39 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 477
- 4.5.28) Lotto 28
 box n. 33 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 485

- 4.5.29) Lotto 29
 box n. 32 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 494
- 4.5.30) Lotto 30
 box n. 25 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 503
- 4.5.31) Lotto 31
 box n. 19 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 511
- 4.5.32) Lotto 32
 box n. 14 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 520
- 4.5.33) Lotto 33
 box n. 15 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 528
- 4.5.34) Lotto 34
 box n. 17 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 536
- 4.5.35) Lotto 35
 box n. 18 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 454
- 4.5.36) Lotto 36
 box n. 13 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 553
- 4.5.37) Lotto 37
 box n. 8 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 562
- 4.5.38) Lotto 38
 box n. 1 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 570
- 4.5.39) Lotto 39
 box n. 11 C.so Italia 17A/r – p.1° inter. pag. 578
- 4.5.40) Lotto 40
 box n. 10 C.so Italia 17A/r – p.2° inter. pag. 586
- 4.5.41) Lotto 41
 box n. 11 C.so Italia 17A/r – p.2° inter. pag. 594

- 4.5.42) Lotto 42
ex stazione servizio - C.so Italia 17r pag. 602
- 4.5.43) Lotto 43
appartamento C.so Italia 15/ 9 e
box n. 2 - p. 2° interrato pag. 618
- 4.5.44) Lotto 44
appartamento C.so Italia 15/ 10 e
box n. 12 - p. 2° interrato pag. 638
- 4.5.45) Lotto 45
appartamento C.so Italia 15/11 e
box n. 44 - p. 2° interrato pag. 659
- 4.5.46) Lotto 46
appartamento C.so Italia 15/12 e
box n. 46 - p. 2° interrato pag. 679
- 4.5.47) Lotto 47
appartamento C.so Italia 15/ 13 e
box n. 43 - p. 2° interrato pag. 701
- 4.5.48) Lotto 48
appartamento C.so Italia 15/ 14 e
box n. 36 - p. 2° interrato pag. 722
- 4.5.49) Lotto 49
appartamento C.so Italia 15/ 15 e
box n. 10 - p. 2° interrato pag. 743
- 4.5.50) Lotto 50
appartamento C.so Italia 15/6 e
box n. 37 - p. 2° interrato pag. 764

4.5.51) Lotto 51

appartamento C.so Italia 15/5 e
box n. 42 - p. 2° interrato pag. 784

4.5.52) Lotto 52

appartamento C.so Italia 15/4 e
boxes n. 28 e n. 29 - p. 2° interrato pag. 804

**4.6) Identificazione dei 6 boxes asserviti agli appartamenti
posti al piano terreno non ricadenti nella corrente procedura**

4.6.1) box n. 35 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 834

4.6.2) box n. 16 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 843

4.6.3) box n. 11 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 851

4.6.4) box n. 6 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 859

4.6.5) box n. 4 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 867

4.6.6) box n. 3 C.so Italia 15 – p.2° interrato pag. 876

5) Elenco Allegati pag. 884

RELAZIONE DEL PERITO

Con Ordinanza emessa dall' Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Genova Dott. Franco Davini il sottoscritto Geometra Pier Emilio Copello, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, iscritto all'Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova, con Studio in Chiavari, Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/ E , veniva nominato Perito estimatore

nella procedura in epigrafe e prestato il giuramento di rito, assumeva l'incarico di rispondere al seguente quesito.

1) Quesito

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazioni ritenuta necessaria previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto che l'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI mini e medi, escludendo i massimi tranne casi

particolari e motivati, ed andando anche sotto i minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confine e dei dati catastali..... omissis.....

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa

sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica

del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per i conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa."

2) Verbale sopralluoghi

1) Addì 23 marzo 2016 alle ore 8,30, previa comunicazione inviata alle Parti, si dà inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura.

Sono presenti l'Avv. , Legale rappresentante della, il Sig. , Amministratore pro tempore dell'Autorimessa , il Sig. in qualità di collaboratore dell'Amm. pro tempore di Corso Italia 15, la Sig.ra collaboratrice dello scrivente.

Si procede con una sommaria presa visione degli immobili ricadenti nella procedura, con particolare riferimento ai box .

Alle ore 11,00 il sopralluogo è chiuso e con esso il presente verbale che previa lettura ai presenti viene dagli stessi controfirmato.

2) Addì 05 Aprile 2016, alle ore 15,00, previa comunicazione inviata alle Parti, riprendono le operazioni i peritali alla presenza dell'Avv. , Legale rappresentante della , del Sig. e della Sig.ra.

Nel corso del sopralluogo vengo visionati i seguenti immobili:

- box contraddistinti dal n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13, 22, 37, 38, 39, 40, 42 e posti al piano 1° s.s. del civ. 17r di Corso Italia;
- box contraddistinto dal n. 11 e posto piano 1° s.s. del civ. 17A/r di Corso Italia;
- box contraddistinti dal n. 3, 4, 6, 10, 11, 12, 13, 14,15, 17, 18, 28, 29, 33, 35, 37, 39, 46, 43, 42, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55 e posti al piano 2° s.s. del civ. 17r di Corso Italia;
- box contraddistinto dal n. 10, 11 e posti al piano 2° s.s. del civ. 17A/r di Corso Italia;

Vengo effettuate misurazioni relative ad ogni box visionato con contestuale ricognizione fotografica.

Alle ore 19,00 il sopralluogo è chiuso e con esso il presente verbale che previa lettura ai presenti viene dagli Stessi controfirmato.

3) Addì 12 Aprile 2016, alle ore 15,00, previa comunicazione inviata alle Parti, riprendono le operazioni i peritali alla presenza dell'Avv. Legale rappresentante della 2, del Sig. e della Sig.ra .

Nel corso del sopralluogo vengo visionati i seguenti immobili:

- box contraddistinto dal n.15 posto al p.1° s.s. del civ. 17r di C.so Italia;

- box contraddistinti dal n. 1, 2, 8, 16 , 19, 25, 36, 44 posti al p. 2° s.s. del civ. 17r di Corso Italia.

Vengo effettuate misurazioni relative ad ogni box visionato con contestuale ricognizione fotografica.

Il Sig. si allontana.

Lo scrivente, alla presenza dell'Avv. e della Sig.ra , procede effettuando accessi alle unità immobiliari in corso di costruzione poste al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinte dagli interni 4, 5 e 6.

Vengo effettuate misurazioni relative ad ogni unità immobiliare visionata con contestuale ricognizione fotografica.

Alle ore 17,30 il sopralluogo è chiuso e con esso il presente verbale che previa lettura ai presenti viene dagli Stessi

controfirmato.

4) Addì 19 Aprile 2016, alle ore 9,00, previa comunicazione inviata alle Parti, riprendono le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. , Legale rappresentante della Soc. , e della .

Nel corso del sopralluogo vengono visionati i seguenti immobili:

- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 9;
- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 10;
- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 11;
- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 12 ;
- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 15 ;

Vengono effettuate misurazioni relative ad ogni unità immobiliare visionata con contestuale ricognizione fotografica. Alle ore 17,30 il sopralluogo è chiuso e con esso il presente verbale che previa lettura ai presenti viene dagli Stessi controfirmato.

5) Addì 27 Aprile 2016, alle ore 16,10, previa comunicazione inviata alle Parti, riprendono le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. , Legale rappresentante della , e .

Nel corso del sopralluogo vengono visionati i seguenti immobili:

- box contraddistinto dal n.10 posto al p.1° s.s. del civ. 17r di C.so Italia;
- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano primo del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 22;
- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 13;
- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 14;

Vengono effettuate misurazioni relative ad ogni unità immobiliare visionata con contestuale ricognizione fotografica. Alle ore 18,15 il sopralluogo è chiuso e con esso il presente verbale che previa lettura ai presenti viene dagli Stessi controfirmato.

6) Addì 22 luglio 2016, alle ore 16,30, a seguito di preventiva comunicazione inviata a mezzo pec ai legali delle Parti , riprendono le operazioni peritali.

E' presente l'Avv. Legale rappresentante della che permette l'accesso agli immobili, del Sig. , la Sig.ra collaboratrice dello scrivente Perito.

Nel corso del sopralluogo vengono visionati ed effettuate riprese fotografiche relativamente i seguenti immobili:

- box contraddistinto dal n. 32, posto al p. 2° s.s. del civ. 17r di C.so Italia;
- ex stazione di servizio , con altresì effettuazione di rilievo plano-altimetrico ;

- unità immobiliare sita in C.so Italia 15/14 , piano terreno, per acquisizione dati relativi alla redazione dell'A.P.E.

Alle ore 18,30 il sopralluogo è chiuso e con esso il presente verbale che, previa lettura ai presenti, viene dagli Stessi controfirmato.

3) Operazioni svolte dal Perito

- 21/01/2016 : lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali al fine di effettuare ricerche e reperire documentazione catastale ;
- 26/01/2016 : lo scrivente effettuava nuovo accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali al fine di effettuare ricerche e reperire documentazione catastale;
- 23/02/2016 : lo scrivente inviava all'Amministratore pro tempore, del Condominio di C.so Italia n. 15, Sig. , richiesta per ottenere la documentazione contabile condominiale;
- 01/03/2016 : lo scrivente inviava all'Amministratore pro tempore, del Condominio di C.so Italia n. 17A/R , Sig., richiesta per ottenere la documentazione contabile condominiale;
- 09/03/2016 : lo scrivente inviava all'esecutata raccomandata a.r., e via p.e.c. al Legale del precedente e dell'intervenuta, preannunciando il sopralluogo per il giorno 16/03/2016 ;

- 15/03/2016 : il Sig., amministratore del Condominio di C.so Italia n. 15, invia il riparto preventivo 2015;
- 16/ 03/ 2016 : lo scrivente inviava all'esecutata raccomandata a.r., e via p.e.c. al Legale del precedente e dell'intervenuta, comunicando la necessità di posticipare l'inizio delle operazioni peritali al 23/03/2016;
- 23/ 03/ 2016 : lo scrivente effettuava il primo sopralluogo ai beni ricadenti nella procedura, con una prima sommaria presa visione dello stato dei luoghi;
- 30/ 03/ 2016 : lo scrivente inviava all'esecutata raccomandata a.r., e a mezzo p.e.c. al Legale del precedente e dell'intervenuta, comunicando il calendario per il proseguo delle operazioni peritali, prevedendo in particolare tre distinti sopralluoghi nei giorni 05/ 04/ 2016, 12/ 04/ 2016 e 14/04/2016;
- 05/ 04/ 2016: lo scrivente effettuava il secondo sopralluogo ai beni ricadenti nella procedura procedeva, con accessi ai seguenti immobili:
 - box contraddistinti dal n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13, 22, 37, 38, 39, 40, 42 e posti al piano 1° s.s. del civ. 15 di Corso Italia;
 - box contraddistinto dal n. 11 e posto piano 1° s.s. del civ. 17a/r di Corso Italia;
 - box contraddistinti dal n. 3, 4, 6, 10, 11, 12, 13, 14,15, 17, 18, 28, 29, 33, 35, 37, 39, 46, 43, 42, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55 e posti al piano 2° s.s. del civ. 15 di Corso Italia;

- box contraddistinto dal n. 10, 11 e posti al piano 2° s.s. del civ. 17a/r di Corso Italia;
- 06/ 04/ 2016: lo scrivente provvedeva a trasmettere a tutte le parti copia del verbale redatto durante il sopralluogo;
- 06/04/2016: lo scrivente riceveva missiva dall' con la quale comunicava di aver assunto la difesa dell'Esecutata;
- 12/04/2016: lo scrivente effettuava il terzo sopralluogo ai beni ricadenti nella procedura, con accesso ai seguenti immobili:
 - box contraddistinto dal n.15 posto al p.1° s.s. del civ. 15 di C.so Italia;
 - box contraddistinti dal n. 1, 2, 8, 16 , 19, 25, 36, 44 posti al p. 2° s.s. del civ. 15 di Corso Italia;
 - unità immobiliari in fase di costruzione contraddistinte dagli interni n. 4, 5 e 6 posti al p. terreno del civ. 15 di Corso Italia;
- 12/ 04/ 2016: lo scrivente riceveva @mail dal legale rappresentante dell'esecutata, Avv. , con la quale veniva trasmesso copia del contratto di locazione intercorrente tra l'esecutata e la per il box contraddistinto con il sub. 120 , così come richiesto dallo scrivente nel corso del precedente sopralluogo;
- 12/ 04/ 2016 : lo scrivente inviava ai Legali delle parti comunicazione relativa la necessità di posticipare al 19 Aprile 2016 il sopralluogo già calendarizzato per il giorno 14 Aprile 2016 non avendo lo scrivente ancora a disposizione la

documentazione edilizio – urbanistica già richiesta al Comune di Genova ;

- 19/ 04/ 2016: lo scrivente effettuava il quarto sopralluogo ai beni ricadenti nella procedura alla presenza del legale rappresentante dell'Esecutata, Avv. durante il sopralluogo procedeva con l'effettuazione degli accessi all'interno delle unità immobiliari in corso di costruzione poste al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinte dagli interni n. 9, 10,11,12.
- 20/ 04/ 2016 : lo scrivente inviava ai Legali delle parti comunicazione relativamente il proseguo delle operazioni per il giorno 27 aprile 2016 ;
- 27/ 04/ 2016 : lo scrivente effettuava il quinto sopralluogo alla presenza del Legale Rappresentante dell'Esecutata, con accessi ai seguenti immobili:
 - box contraddistinto dal n.10 posto al p.1° s.s. del civ. 15 di C.so Italia;
 - unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano primo del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 22;
 - unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'int.13;

- unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra del civ. 15 di C.so Italia e contraddistinta dall'interno 14.
- 03/05/2016 : lo scrivente effettuava accesso presso il Comune di Genova – Sportello Unico per l'Edilizia, per visionare la documentazione in atti;
- 04/05/2015 : lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali al fine di reperire documentazione catastale;
- 05/05/2016 : lo scrivente inviava all'Amministratore pro tempore del condominio di C.so Italia n. 15 – Genova, , nuova richiesta scritta per precisazioni in merito alla già richiesta documentazione contabile condominiale ;
- 05/05/2016 : lo scrivente inviava all'Amministratore pro tempore del condominio di C.so Italia n. 17a/ R, Sig. , sollecito scritto per invio di quanto già richiesto in data 01/03/2016 ed invio del C.P.I. dei box dallo Stesso amministrati ;
- 05/05/2016 : lo scrivente inviava all'Amministratore della società “ , sollecito scritto per invio copia contratti di locazione per i box ricadenti nella procedura ;
- 16/05/2016 : lo scrivente effettuava ulteriore accesso presso

- il Comune di Genova – Sportello Unico per l’Edilizia, per visionare ulteriore documentazione in atti;
- 19/ 05/ 2016 : lo scrivente riceveva comunicazione Sig. da parte del Sig. , in qualità di amministratore della “ ” con allegata copia della scrittura privata circa l’uso dei box ;
 - 24/ 05/ 2016 : lo scrivente effettuava una prima riunione con il funzionario dott. per verificare la documentazione in atti relativamente la pertinenzialità dei box ricadenti nella procedura;
 - 26/ 05/ 2016: lo scrivente provvedeva al ritiro di prima documentazione presso il Comune di Genova – Dipartimento VII - Servizio Edilizia Privata ;
 - 16/ 05/ 2016: lo scrivente si recava presso lo studio del Notaio Piero Biglia al fine di ritirar copia conforme dell’atto datato 02/02/2004 rep. 20315, previa richiesta al Notaio.
 - 07/ 06/ 2016: lo scrivente effettuava una seconda riunione con il funzionario dott. (Dipartimento VII - Servizio Edilizia Privata) sempre finalizzata alla verificare della documentazione in atti relativamente la pertinenzialità dei box ricadenti nella procedura;
 - 05/07/2016 : lo scrivente effettuava una terza riunione con il funzionario dott. e con il Dirigente del settore , dott. , per congiuntamente verificare la documentazione in atti relativamente la pertinenzialità dei box ricadenti nella procedura;

- 19/ 07/ 2016 : lo scrivente inviava ai Legali delle Parti comunicazione relativamente il proseguo delle operazioni per il giorno 22 luglio 2016;
- 20/ 07/ 2016 : lo scrivente riceveva @mail dal legale rappresentante dell'Esecutata, Avv. , con la quale veniva comunicata l'imminente vendita di due beni ricadenti nella procedura (un appartamento ed un box);
- 22/07/2016: lo scrivente effettuava il sesto sopralluogo con la presenza del legale rappresentante dell'Esecutata, , con accessi ai seguenti immobili:
 - box contraddistinto dal n. 32, posto al p. 2° s.s. del civ. 15 di C.so Italia;
 - ex stazione di servizio , con altresì effettuazione di rilievo plano-altimetrico, contraddistinto dal civ. 17R di Corso Italia;
 - unità immobiliare sita in C.so Italia 15/ 14 , piano terreno, per acquisizione dati relativi alla redazione dell'A.P.E.
- 25/ 07/ 2016: lo scrivente inviava richiesta a mezzo p.e.c. al Comune di Genova – Sportello Unico per l'Edilizia, per una nota scritta circa l'individuazione dei box ricadenti nella procedura e legati da obbligo di pertinenzialità;
- 11/ 08/ 2016: lo scrivente riceveva nota scritta a firma del dott. circa la verifica della situazione dei box posti in sottosuolo al civ. 15 di Corso Italia ;
- 24/ 08/ 2016: lo scrivente richiedeva al Notaio Lorenzo Anselmi l'invio di copia dell'atto datato 22/ 07/ 2016 rep.

- 61897, previa richiesta al Notaio;
- 01/ 09/ 2016: lo scrivente effettuava accesso presso il Comando Regionale dei Vigili del Fuoco, in Genova, per verifica della documentazione agli atti con la presenza del Dirigente, Ing. ;
 - 02/ 09/ 2016 : lo scrivente effettuava il settimo sopralluogo al fine di completare i rilievi piano altimetrici della ex stazione di servizio;
 - 03/ 09/ 2016: lo scrivente inviava missiva al Tecnico incaricato dal Condomino per ottenere indicazioni circa lo stato dell'arte relativamente la richiesta di nuovo C.P.I.;
 - 06/ 09/ 2016: lo scrivente procedeva con l'effettuazione dell' accesso all'interno del box contraddistinto dal n. 40, posto al p. 2° s.s. del civ. 15 di C.so Italia, locato alla ., previi i necessari contatti con il referente di zona;
 - 12/ 09/ 2016 : lo scrivente effettuava l'ottavo sopralluogo per visionare, previo accordo con l'inquilino, il box locato alla ;
 - 13/ 09/ 2016 : lo scrivente effettuava una quarta riunione con il Dirigente del Settore, dott. (Dipartimento VII - Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova) per esaminare la documentazione agli atti;
 - 20/ 09/ 2016 : lo scrivente effettuava nuovo accesso presso il Comune di Genova – Sportello Unico per l'Edilizia, per visionare la documentazione in atti;

- 27/09/2016 : lo scrivente effettuava nuovo accesso presso il Comune di Genova – Sportello Unico per l’Edilizia, per visionare la documentazione in atti;
- 06/ 10/ 2016 : lo scrivente effettuava nuovo accesso presso il Comune di Genova – Sportello Unico per l’Edilizia, per visionare la documentazione in atti;
- 14/ 11/ 2016 : lo scrivente effettuava ulteriore accesso presso il Comune di Genova – Sportello Unico per l’Edilizia, per visionare la documentazione in atti;
- 16/ 11/ 2016 : lo scrivente effettuava ulteriore accesso presso l’Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ;
- 17/ 11/ 2016 : lo scrivente effettuava l’ultimo accesso presso il Comune di Genova – Sportello Unico per l’Edilizia, per visionare la documentazione in atti.
- 05/ 12/ 2016 : lo scrivente provvedeva ad inviare la presente relazione peritale ai Legali delle Parti a mezzo posta elettronica certificata.
- 05/ 12/ 2016: lo scrivente provvedeva a depositare telematicamente la presente relazione.

4) Risposte al quesito

4.1) a) ***“Verifichi l’esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.....”***

E’ stato verificato l’avvenuto deposito del Certificato Notarile di cui all’art. 567 c.p.c. a firma del Notaio dott.ssa Paola Bottino, datato 21/10/2015.

L'ultimo aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente alla data del 01/ 12/ 2016 ha evidenziato successive formalità che non riguardano, però, i beni ricadenti nella corrente procedura, ad eccezione di quanto in appresso verrà indicato.

Dalla trascrizione ipotecaria in atti risulta il seguente pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova :

Pignoramento emesso da Tribunale di Genova in data 30/ 04/ 2015 rep. 45932, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 07/ 07/ 2015 al n. gen. 16921, n. part. 12.929, a favore di Banca CARIGE S.p.A. contro un importo di €. 6.877.052,13, oltre interessi e spese.

Nel corso delle operazioni peritali il Tribunale di Genova in data 22 Luglio 2016 ha ordinato la cancellazione della trascrizione del detto pignoramento limitatamente agli immobili 1 e 39 e precisamente :

- appartamento int. 22 del civ. 15 di Corso Italia , catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Genova sez. GeB, fg.71 part. 806 subalterno 26;
- box n. 30, catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Genova sez. GeB - fg.71 part. 806 subalterno 138).

La trascrizione è avvenuta in data 31/ 08/ 2016, reg. part. 3094, reg. gen. 26220.

Per tanto detti immobili, seppur già oggetto di accertamenti e sopralluoghi effettuati a cura dello scrivente Perito, sono stati stralciati dalla presente perizia .

Il sopra indicato pignoramento colpisce, quindi, attualmente, ciascuno per l'intero, i seguenti immobili :

1) box, sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 182, subalterno 68 (oggi fg.71, particella 806, sub. 68), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 3 (oggi box n.42), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41.

2) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 182, subalterno 70 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 70), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 5 (oggi box n.40), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41.

3) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 71 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 71), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 6 (oggi box n.39), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41.

4) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 72 (oggi fg. 71, particella 806, sub.

72), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 7 (oggi box n.38), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 16, rendita €. 159,79.

5) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 73 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 73), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 8-9 (oggi box n.37), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 10, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 29, rendita €. 333,11.

6) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 94 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 94), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 35-36 (oggi box n.22), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 33, rendita €. 346,44.

7) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 95 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 95), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 37-38 (oggi box n.15), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 27, rendita €. 340,86.

8) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 97 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 97), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 40 (oggi box n.13), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 17, rendita €. 247,90.

9) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 98 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 98), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 41 (oggi box n.12), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 21, rendita €. 263,99.

10) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 102 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 102), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 45 (oggi box n.9), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41.

11) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 103 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 103), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 45bis (oggi box n.10), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 10,

consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 28, rendita €. 333,11.

12) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 105 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 105), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 48 (oggi box n.6), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 19, rendita €. 247,90.

13) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 106 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 106), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 49 (oggi box n.5), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita €. 247,90.

14) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 107 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 107), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 50 (oggi box n.4), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 17, rendita €. 247,90.

15) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 108 (oggi fg. 71, particella 806, sub.

108), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 51 (oggi box n.3), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita €. 247,90.

16) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 109 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 109), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 52 (oggi box n.2), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 19, rendita €. 247,90.

17) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 110 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 110), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 52bis (oggi box n.1), piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 22, rendita €. 278,89.

18) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 111 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 111), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 1 (oggi box n.55), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 20, rendita €. 232,41.

19) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 112 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 112), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 2 (oggi box n.54), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 18, rendita €. 232,41.

20) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 113 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 113), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 3 (oggi box n.53), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 25, rendita €. 278,89.

21) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 115 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 115), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 5 (oggi box n.51), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita €. 232,41.

22) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 116 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 116), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 6 (oggi box n.50), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11,

consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita €. 232,41.

23) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 117 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 117), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 7 (oggi box n.49), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 25, rendita €. 278,89.

24) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 118 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 118), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 8 (oggi box n.48), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41.

25) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 119 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 119), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 9 (oggi box n.47), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita €. 232,41.

26) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 120 (oggi fg. 71, particella 806, sub.

120), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 10-11 (oggi box n.40), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 29, rendita €. 346,44.

27) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 122 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 122), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 13 (oggi box n.42), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 29, rendita €. 346,44.

28) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 123 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 123), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 14 (oggi box n.43), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41.

29) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 124 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 124), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 15 (oggi box n.44), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41.

30) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 126 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 126), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 17-18 (oggi box n.46), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 29, rendita €. 346,44.

31) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 127 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 127), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 19-20 (oggi box n.39), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 32, rendita €. 346,44.

32) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 129 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 129), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 22 (oggi box n.37), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41.

33) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 130 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 130), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 23 (oggi box n.36), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11,

consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41.

34) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 131 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 131), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 24 (oggi box n.35), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41.

35) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 133 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 133), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 26-27 (oggi box n.33), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita €. 346,44.

36) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 136 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 136), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 31 (oggi box n.28) piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41.

37) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 137 (oggi fg. 71, particella 806, sub.

137), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 32 (oggi box n.29), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41.

38) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 140 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 140), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 35-36 (oggi box n.32), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 27, rendita €. 346,44.

39) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 141 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 141), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 37-38 (oggi box n.25), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 33, rendita €. 346,44.

40) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 147 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 147), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 44-45 (oggi box n.19), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 29, rendita €. 346,44.

41) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 148 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 148), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 46-47 (oggi box n.14), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita €. 346,44.

42) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 149 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 149), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 48 (oggi box n.15), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita €. 278,89.

43) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 150 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 150), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 49-50 (oggi box n.16), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 23, rendita €. 278,89.

44) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 151 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 151), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 51 (oggi box n.17), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11,

consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita €. 278,89.

45) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 152 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 152), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 52-53 (oggi box n.18), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 27, rendita €. 346,44.

46) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 153 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 153), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 54-55 (oggi box n.13), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita €. 346,44.

47) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 154 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 154), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 56 (oggi box n.12), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41.

48) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 155 (oggi fg. 71, particella 806, sub.

155), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 57 (oggi box n.11), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41.

49) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 156 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 156), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 58 (oggi box n.10), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 18, rendita €. 148,38.

50) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 158 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 158), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 60-61 (oggi box n.8), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita €. 346,44.

51) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 160 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 160), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 64 (oggi box n.6), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 18, rendita €. 232,41.

52) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 162 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 162), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 66 (oggi box n.4), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41.

53) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 163 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 163), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 67 (oggi box n.3), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41.

54) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 164 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 164), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 68 (oggi box n.2), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita €. 232,41.

55) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 182, subalterno 165 (oggi fg. 71, particella 806, sub. 165), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 69-70 (oggi box n.1), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 10,

consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 24, rendita €. 346,44.

56) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 17a/ r, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 434, subalterno 12 (oggi fg. 71, particella 832, sub. 12), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17A/ R int. 11, piano primo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14, rendita €. 185,92.

57) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 17a/ r, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 434, subalterno 81 (oggi fg. 71, particella 832, sub. 81), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17A/ R int. 10, piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14, rendita €. 185,92.

58) box sito in Comune di Genova, Corso Italia civ. 17A/ r, catastalmente censito al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 434, subalterno 82 (oggi fg. 71, particella 832, sub. 82), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17A/ R int. 11, piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13, rendita €. 185,92.

59) immobile ex stazione di servizio per carburanti con attuale destinazione di autolavaggio, sita in Comune di Genova, Corso Italia senza numero civico, catastalmente censita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 385-386, zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R.

60) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 250, categoria in corso di definizione.

61) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 251, categoria in corso di definizione.

62) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 252, categoria in corso di definizione.

63) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 253, categoria in corso di definizione.

64) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 254, categoria in corso di definizione.

65) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente censita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 255, categoria in corso di definizione.

66) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente

consita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 256, categoria in corso di definizione.

67) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente consita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 261, categoria in corso di definizione.

68) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente consita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 262, categoria in corso di definizione.

69) unità immobiliare ad uso abitativo in fase di costruzione sita in Comune di Genova, Corso Italia civ. 15, catastalmente consita al N.C.E.U. Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 263, categoria in corso di definizione.

4.2) “ ...provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell’immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazioni ritenuta necessaria previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valor di mercato l’esperto procederà al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo , esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli

oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.....”

Determinazione del valore di mercato degli immobili

La risposta a questa parte del quesito verrà effettuata per ciascuno dei **69 immobili** che, per quanto specificato nel sovrastante paragrafo, risultano attualmente oggetto del pignoramento.

Al fine di poter effettuare una parallela lettura tra l'elenco indicato in pignoramento e la presente perizia lo scrivente ha deciso di mantenere l'ordine di elencazione così come indicato nel pignoramento stesso.

**1) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 42,
piano 1°s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di . da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.486,30.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 55.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.500,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07

settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 49.500,00** (dicasi quarantanovemilacinquecento/00).

**2) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 17r n. 40,
piano 1°s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio ““ .”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla

seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.441,42.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 55.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.500,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. C i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 49.500,00** (dicasi quarantanovemilacinquecento/00).

3) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 39,
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ ” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di . da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.441,42.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 55.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.500,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07

settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 49.500,00** (dicasi quarantanovemilacinquecento/00).

4) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 38
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa .

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla

seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.486,42.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 55.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.500,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

c) costi per regolarizzazione edilizia e catastale : €. 2.200,00.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **47.300,00** (dicasi quarantasettemilatrecento/00).

5) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 37
piano 1° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 26,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ ” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.913,38.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

6) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 22
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 25,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla

seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 3.028,83.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing., incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

(Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

7) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 15
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 27,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla

seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.694,49.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

8) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 13
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.637,49.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07

settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

9) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 12
piano 1°s.s.

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 19,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla

seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.727,69.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

(Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

10) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 9
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 14,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla

seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.373,82.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 55.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.500,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

(Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 49.500,00** (dicasi quarantanovemilacinquecento/00).

11) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 10
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 26,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla

seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.693,95.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

(Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

12) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 6
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.032,00.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.200,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto

2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

13) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 5
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 15,00 circa .

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.781,98.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 57.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.700,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio .

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

(Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 51.300,00** (dicasi cinquantunmilatrecento/00).

14) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 4
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 15,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.781,63.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 57.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.700,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio .

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto

2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **51.300,00** (dicasi cinquantunmilatrecento/00).

15) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 3
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 15,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.520,98.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 57.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.700,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio .

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto

2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **51.300,00** (dicasi cinquantunmilatrecento/00).

16) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 2
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ ” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.739,12.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

(Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

17) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 1
piano 1°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 19,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.817,26.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 64.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.400,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a

nome del Sig (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 57.600,00** (dicasi cinquantasettemilaseicento/00).

18) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 55
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ . in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.136,94.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli esi ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto

2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

19) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 54
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi € 2.364,59.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in € 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad € 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

20) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 53
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 22,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.364,59.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 64.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.400,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 57.600,00** (dicasi cinquantasettemilaseicento/00).

21) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 51
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi € 1.787,74.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in € 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad € 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. i, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

(Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia)
al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

22) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 50
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi € 1.787,74.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in € 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad € 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing.

_____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all'Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

23) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 49
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 22,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ ” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.787,74.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 64.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.400,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a

nome del Sig. (Amministratore
condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando
Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre
2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in
oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in
oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente
eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di
mercato del bene viene indicato in **€. 57.600,00** (dicasi
cinquantasettemilaseicento/00).

24) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 48
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi € 1.787,74.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in € 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad € 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 55.800,00** (dicasi cinquantacinquemilaottocento/00).

25) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 47
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.787,74.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 62.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.200,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

c) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 2.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **53.600,00** (dicasi cinquantatremilaseicento/00).

**26) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 40
piano 2° s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 26,00 circa .

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta in locazione alla *“Telecom Italia S.p.A.”* in forza di contratto di locazione del 01/12/2011 (vedasi Allegato 154), registrato a Genova il 28/02/2012 .

Il contratto ha durata di 6 anni (crf. punto 3) “ rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in (6) sei anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 18 (diciotto) mesi prima della scadenza contrattuale. “

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.895,76.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

27) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 42
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/2/2004 al n. part. 2390 (vedasi

Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ ”.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.434,67.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

28) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 43
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/2/2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari

ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ ”.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.430,02.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

29) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 44
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.434,70.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

**30) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 46
piano 2° s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 25,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ ”.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato

150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 3.024,89.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

31) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 39
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 25,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.981,93.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

32) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 37
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 14,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.477,19.

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

33) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 36
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.477,38.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

**34) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 35
piano 2° s.s.**

Premessa

Per quanto attiene questo immobile, in seguito alle risultanze dei riscontri effettuati dallo scrivente e facendo esplicito riferimento all'interpello diretto a suo tempo presentato al Comune da parte dello scrivente (All. 162) ed alla relativa risposta da parte del Dirigente Dott. (All. 163) si precisa che si riferirà circa i soli dati relativi alla superficie dell'immobile ed ai vincoli gravanti sullo stesso, e ciò in base a quanto verrà meglio specificato nella premessa di cui al successivo paragrafo 4.5), a cui si deve fare completo riferimento.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Valore del bene

Lo scrivente non fornisce una indicazione del valore di stima in quanto il box in oggetto rientra nei 6 boxes asserviti agli appartamenti posti al piano terreno **non** ricadenti nella corrente procedura secondo gli abbinamenti ottenuti dallo scrivente in base alla metodologia di calcolo indicata nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

**35) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 33
piano 2°s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 27,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 3.069,72.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto

2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

c) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: € 2.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€ 69.800,00** (dicasi sessantanovemilaottocento/00).

36) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 28
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.476,88.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

37) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 29
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.476,88.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

38) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 32
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 20,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.847,85.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 75.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 7.500,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. _____).

15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 67.500,00** (dicasi sessantasettemilacinquecento/00) .

**39) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 25
piano 2°s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 25,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi € 2.876,21.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in € 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad € 8.000,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

**40) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 19
piano 2°s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 28,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.861,45.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

c) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 2.200,00.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **69.800,00** (dicasi sessantanovemilaottocento/00).

41) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 14
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 28,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.860,22.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto

2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

42) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 15
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 25,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 3.029,75.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 65.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.500,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all'Istanza presentata a

nome del Sig. (Amministratore
condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando
Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre
2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in
oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in
oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente
eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di
mercato del bene viene indicato in **€. 58.500,00** (dicasi
cinquantottomilacinquecento/00).

43) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 16
piano 2° s.s.

Premessa

Per quanto attiene questo immobile, in seguito alle risultanze dei riscontri effettuati dallo scrivente e facendo esplicito riferimento all'interpello diretto a suo tempo presentato al Comune da parte dello scrivente (All. 162) ed alla relativa risposta da parte del Dirigente Dott. (All. 163) si precisa che si riferirà circa i soli dati relativi alla superficie dell'immobile ed ai vincoli gravanti sullo stesso, e ciò in base a quanto verrà meglio specificato nella premessa di cui al successivo paragrafo 4.5), a cui si deve fare completo riferimento.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 16,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Valore del bene

Lo scrivente non fornisce una indicazione del valore di stima in quanto il box in oggetto rientra nei 6 boxes asserviti agli appartamenti posti al piano terreno **non** ricadenti nella corrente procedura secondo gli abbinamenti ottenuti dallo scrivente in base alla metodologia di calcolo indicata nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

44) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 17
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 22,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Sono state rilevate porzione di intonaco ammalorato.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese

condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.207,23.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 63.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 6.300,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 56.700,00** (dicasi cinquantaseimilasettecento/00).

45) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 18
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 27,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 3.190,00.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio .

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

46) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 13
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 26,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi

Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.936,21.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 8.000,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto

2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

47) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 12
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 14,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.442,08.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

48) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 11
piano 2° s.s.

Premessa

Per quanto attiene questo immobile, in seguito alle risultanze dei riscontri effettuati dallo scrivente e facendo esplicito riferimento all'interpello diretto a suo tempo presentato al Comune da parte dello scrivente (All. 162) ed alla relativa risposta da parte del Dirigente Dott. (All. 163) si precisa che si riferirà circa i soli dati relativi alla superficie dell'immobile ed ai vincoli gravanti sullo stesso, e ciò in base a quanto verrà meglio specificato nella premessa di cui al successivo paragrafo 4.5), a cui si deve fare completo riferimento.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Valore del bene

Lo scrivente non fornisce una indicazione del valore di stima in quanto il box in oggetto rientra nei 6 boxes asserviti agli appartamenti posti al piano terreno **non** ricadenti nella corrente procedura secondo gli abbinamenti ottenuti dallo scrivente in base alla metodologia di calcolo indicata nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

49) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 10
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 14,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità

immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.660,41.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

50) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 8
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 27,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 2.830,34.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 78.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 7.800,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto

2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando

Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 70.200,00** (dicasi settantamiladuecento/00).

51) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 6
piano 2° s.s.

Premessa

Per quanto attiene questo immobile, in seguito alle risultanze dei riscontri effettuati dallo scrivente e facendo esplicito riferimento all'interpello diretto a suo tempo presentato al Comune da parte dello scrivente (All. 162) ed alla relativa risposta da parte del Dirigente Dott. (All. 163) si precisa che si riferirà circa i soli dati relativi alla superficie dell'immobile ed ai vincoli gravanti sullo stesso, e ciò in base a quanto verrà meglio specificato nella premessa di cui al successivo paragrafo 4.5), a cui si deve fare completo riferimento.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 18,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Valore del bene

Lo scrivente non fornisce una indicazione del valore di stima in quanto il box in oggetto rientra nei 6 boxes asserviti agli appartamenti posti al piano terreno **non** ricadenti nella corrente procedura secondo gli abbinamenti ottenuti dallo scrivente in base alla metodologia di calcolo indicata nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

52) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 4
piano 2° s.s.

Premessa

Per quanto attiene questo immobile, in seguito alle risultanze dei riscontri effettuati dallo scrivente e facendo esplicito riferimento all'interpello diretto a suo tempo presentato al Comune da parte dello scrivente (All. 162) ed alla relativa risposta da parte del Dirigente Dott. (All. 163) si precisa che si riferirà circa i soli dati relativi alla superficie dell'immobile ed ai vincoli gravanti sullo stesso, e ciò in base a quanto verrà meglio specificato nella premessa di cui al successivo paragrafo 4.5), a cui si deve fare completo riferimento.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 15,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Valore del bene

Lo scrivente non fornisce una indicazione del valore di stima in quanto il box in oggetto rientra nei 6 boxes asserviti agli appartamenti posti al piano terreno **non** ricadenti nella corrente procedura secondo gli abbinamenti ottenuti dallo scrivente in base alla metodologia di calcolo indicata nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

53) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 3
piano 2°s.s.

Premessa

Per quanto attiene questo immobile, in seguito alle risultanze dei riscontri effettuati dallo scrivente e facendo esplicito riferimento all'interpello diretto a suo tempo presentato al Comune da parte dello scrivente (All. 162) ed alla relativa risposta da parte del Dirigente Dott. (All. 163) si precisa che si riferirà circa i soli dati relativi alla superficie dell'immobile ed ai vincoli gravanti sullo stesso, e ciò in base a quanto verrà meglio specificato nella premessa di cui al successivo paragrafo 4.5), a cui si deve fare completo riferimento.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 15,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Valore del bene

Lo scrivente non fornisce una indicazione del valore di stima in quanto il box in oggetto rientra nei 6 boxes asserviti agli appartamenti posti al piano terreno **non** ricadenti nella corrente procedura secondo gli abbinamenti ottenuti dallo scrivente in base alla metodologia di calcolo indicata nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

54) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 2
piano 2° s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 18,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio " ", qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.829,03.

Il valore di stima del box è ricompreso nel valore di stima dell'appartamento a cui verrà abbinato, essendo lo stesso oggetto di asservimento, come sopra già riportato, in forza di Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia del 10/2/2004.

Per quanto concerne il richiamato abbinamento si rimanda a quanto verrà indicato nella premessa di cui al paragrafo 4.5).

55) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 15 n. 1
piano 2°s.s.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 31,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti

oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi € 3.381,52.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in € 80.000,00, valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad € 8.000,00.
- b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____, ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____, incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 72.000,00** (dicasi settantaduemila/00).

**56) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 17A/r
n.11 , piano 1°s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta svincolato, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio Autorimesse “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 152, non risultano esservi spese condominiali insolute .

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 55.000,00 , valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.500,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____ , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. _____ ed Ing. _____ , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 49.500,00** (dicasi quarantanovemilacinquecento/00).

**57) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 17A/r
n.10 , piano 2° s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta svincolato, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio Autorimesse “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 152, non risultano esservi spese condominiali insolute .

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 55.000,00 , valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.500,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____ , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. _____ , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 49.500,00** (dicasi quarantanovemilacinquecento/00).

**58) Box sito in Comune di Genova, Corso Italia 17A/r
n.11 , piano 2°s.s.**

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

Discreto stato di uso e manutenzione per quanto attiene la parte interna dell'immobile.

Discreto stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali (rampe di accesso, corridoio di manovra, etc.).

Stato di possesso

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

Vincoli e oneri giuridici

Il box risulta svincolato, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio Autorimesse “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 152, non risultano esservi spese condominiali insolute .

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato a corpo in €. 55.000,00 , valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un -10%, pari ad €. 5.500,00.

b) costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri _____ e Sig. _____ , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. ed Ing. _____ , incaricato della progettazione, si deve riferire che ad oggi non è disponibile un capitolato lavori che faccia riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. C. _____ del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. _____ (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (vedasi Allegato 166).

Non è quindi possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 49.500,00** (dicasi quarantanovemilacinquecento/00).

59) Ex Stazione di servizio

Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base ai rilievi e restituzione grafica effettuata dallo scrivente (vedasi Allegato 147) e risulta pari a **mq. 147,50**.

Stato di uso e di manutenzione

L'unità immobiliare è in cattivo stato di manutenzione sia per quanto attiene le parti esterne sia per quanto attiene le parti interne .

Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente in uso alla Ditta individuale “ ”, con contratto verbale, come dichiarato sia dal Legale rappresentante della società esecutata che dal Sig. .

Vincoli e oneri giuridici

Nessuno.

Spese condominiali insolute

L'immobile non ricade in alcun condominio.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il valore di stima viene indicato in €. 2.200,00/mq. e per tanto:

mq. 147,50 ad €. 2.200,00/ mq. = €. 324.500,00

Correttivi di stima

- a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un –10%, pari ad €. 32.450,00
- b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 3.700,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **288.350,00** (dicasi duecentottantottomilatrecentocinquanta/00).

**60) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/9**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 140) e raggugliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

Ai fini del computo della S.C.L. scoperta lo scrivente reputa necessario evidenziare che :

1) la porzione di terrazza interessata dalla griglia metallica pedonabile (vedasi retinatura grigia – allegato 140) a suo tempo prevista, e così realizzata, per soddisfare i requisiti di legge (aereazione e/ o uscite di sicurezza) ai fini della normativa antincendio relativamente le sottostanti autorimesse verrà computata applicando il coefficiente 0,10 essendo, di fatto, quasi nell'indisponibilità dell'immobile in oggetto.

Essa può essere utilizzata solo quale tramite di collegamento, e quindi transito ma non occupazione permanente, con la rimanente porzione della terrazza;

2) nel corso delle oo.pp. è stato appurato, come già detto, che una porzione della terrazza, seppur delimitata in loco dalle

opere murarie relativamente la realizzazione delle fioriere/parapetto , insiste su proprietà di terzi.

Di conseguenza la corrispondente superficie, seppur individuata e così rappresentata graficamente con retinatura color magenta nella restituzione grafica redatta a seguito dei rilievi operati dallo scrivente (vedasi Allegato 140) non verrà computata ai fini della presente stima.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 94,00 x 1,00 = mq. 94,00

- S.C.L. scoperta complessiva rilevata: mq. 129,00

di cui:

- superficie completamente fruibile: mq. 89,00

- superficie pedonabile ma non permanentemente utilizzabile (griglia di aereazione e/ o uscita di sicurezza - evidenziata con retinatura grigia): mq. 28,00

- superficie insistente su altrui proprietà (retinatura magenta):mq. 12,00

A queste superfici, ai fini del calcolo della S.C.L. scoperta effettiva, vengono, ora, applicati i coefficienti di cui sopra:

- mq. 89,00 x 0,25 = mq. 22,25

- mq. 28,00 x 0,10 = mq. 2,80

S.C.L. scoperta calcolata mq. 25,05

S.C.L. complessiva (mq. 94,00 +mq. 25,05) = mq. 119,05

Si arrotonda a**mq. 119,00**

Stato di uso e di manutenzione

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 19/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento del sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese

condominiali insolute, relativamente la prima e la seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi € 1.329,92.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 2 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in € 4.500,00/ mq.

Per tanto:

mq. 119,00 circa ad € 4.500,00/ mq. = € 535.500,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un -10%, pari ad€ 53.550,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: € 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€ 477.750,00** (dicasi quattrocentosettantasettemilasettecentocinquanta/00).

**61) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/10**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 141) e raggugliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

Ai fini del computo della S.C.L. scoperta lo scrivente reputa necessario evidenziare che :

1) la porzione di terrazza interessata dalla griglia metallica pedonabile (vedasi retinatura grigia – allegato 141) a suo tempo prevista, e così realizzata, per soddisfare i requisiti di legge (aereazione e/ o uscite di sicurezza) ai fini della normativa antincendio relativamente le sottostanti autorimesse verrà computata applicando il coefficiente 0,10 essendo, di fatto, quasi nell'indisponibilità dell'immobile in oggetto.

Essa può essere utilizzata solo quale tramite di collegamento, e quindi transito ma non occupazione permanente, con la rimanente porzione della terrazza;

2) nel corso delle oo.pp. è stato appurato, come già detto, che una porzione della terrazza, delimitata in loco dalle opere

murarie relativamente la realizzazione delle fioriere/ parapetto ,
insiste su proprietà di terzi.

Di conseguenza la corrispondente superficie, seppur individuata
e così rappresentata graficamente con retinatura color magenta
nella restituzione grafica redatta a seguito dei rilievi operati
dallo scrivente (vedasi Allegato 141) non verrà computata ai fini
della presente stima.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 67,50 x 1,00= mq. 67,50

- S.C.L. scoperta complessiva rilevata: mq. 36,00

di cui:

- superficie completamente fruibile: mq. 5,50

- superficie pedonabile ma non permanentemente utilizzabile
(griglia di aereazione e/ o uscita di sicurezza - evidenziata con
retinatura grigia): mq. 12,50

- superficie insistente su altrui proprietà (retinatura
magenta):mq. 18,00.

A queste superfici, ai fini del calcolo della S.C.L. scoperta
effettiva, vengono, ora, applicati i coefficienti di cui sopra:

- mq. 5,50 x 0,25 = mq. 1,37

- mq. 12,50 x 0,10 = mq. 1,25

mq. 2,62

S.C.L. complessiva: (mq. 67,50 +mq. 2,62) = mq. 70,12

Si arrotonda amq. **70,00**

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 19/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento del sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, non risultano esservi spese condominiali insolute.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 12 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 4.000,00/ mq.

Per tanto:

mq. 70,00 circa ad €. 4.000,00/ mq. = €. 280.000,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un -10%, pari ad€. 28.000,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **247.800,00** (dicasi duecentoquarantasettemilaottocento/00).

**62) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/11**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 142) e raggugliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

Ai fini del computo della S.C.L. scoperta lo scrivente reputa necessario evidenziare che :

1) la porzione di terrazza interessata dalla griglia metallica pedonabile (vedasi retinatura grigia – allegato 142) a suo tempo prevista, e così realizzata, per soddisfare i requisiti di legge (aereazione e/ o uscite di sicurezza) ai fini della normativa antincendio relativamente le sottostanti autorimesse verrà computata applicando il coefficiente 0,10 essendo, di fatto, quasi nell'indisponibilità dell'immobile in oggetto.

Essa può essere utilizzata solo quale tramite di collegamento, e quindi transito ma non occupazione permanente, con la rimanente porzione della terrazza;

2) nel corso delle oo.pp. è stato appurato, come già detto, che una porzione della terrazza, seppur delimitata in loco dalle

opere murarie relativamente la realizzazione delle fioriere/parapetto , insiste su proprietà di terzi.

Di conseguenza la corrispondente superficie, seppur individuata e così rappresentata graficamente con retinatura color magenta nella restituzione grafica redatta a seguito dei rilievi operati dallo scrivente (vedasi Allegato 142) non verrà computata ai fini della presente stima.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 54,00 x 1,00 = mq. 54,00

- S.C.L. scoperta complessiva rilevata: mq. 35,50

di cui:

- superficie completamente fruibile: mq. 6,00

- superficie pedonabile ma non permanentemente utilizzabile (griglia di aereazione e/ o uscita di sicurezza - evidenziata con retinatura grigia): mq. 12,00

- superficie insistente su altrui proprietà (retinatura magenta):mq. 17,50

A queste superfici, ai fini del calcolo della S.C.L. scoperta effettiva, vengono, ora, applicati i coefficienti di cui sopra:

- mq. 6,00 x 0,25 = mq. 1,50

- mq. 12,00 x 0,10 = mq. 1,20

mq. 2,70

S.C.L. complessiva: mq. 54,00 +mq. 2,70 = mq. 56,70

Si arrotonda amq. **56,50**

Stato di uso e di manutenzione

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 19/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento del sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di

seguito prodotto come Allegato 150, non risultano esservi spese condominiali insolute.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 44 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 4.000,00/ mq.

Per tanto:

mq. 56,50 circa ad €. 4.000,00/ mq. = €. 226.000,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un -10%, pari ad€. 22.600,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **199.200,00** (dicasi centonovantanovemiladuecento/00).

**63) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/12**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 143) e ragguagliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

Ai fini del computo della S.C.L. scoperta lo scrivente reputa necessario evidenziare che :

1) la porzione di terrazza interessata dalla griglia metallica pedonabile (vedasi retinatura grigia – allegato 143) a suo tempo prevista, e così realizzata, per soddisfare i requisiti di legge (aereazione e/ o uscite di sicurezza) ai fini della normativa antincendio relativamente le sottostanti autorimesse verrà computata applicando il coefficiente 0,10 essendo, di fatto, quasi nell'indisponibilità dell'immobile in oggetto.

Essa può essere utilizzata solo quale tramite di collegamento, e quindi transito ma non occupazione permanente, con la rimanente porzione della terrazza;

2) nel corso delle oo.pp. è stato appurato, come già detto, che una porzione della terrazza, seppur delimitata in loco dalle

opere murarie relativamente la realizzazione delle fioriere/parapetto , insiste su proprietà di terzi.

Di conseguenza la corrispondente superficie, seppur individuata e così rappresentata graficamente con retinatura color magenta nella restituzione grafica redatta a seguito dei rilievi operati dallo scrivente (vedasi Allegato 143) non verrà computata ai fini della presente stima.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 107,50 x 1,00 = mq.107,50

- S.C.L. scoperta complessiva rilevata: mq. 67,00

di cui:

- superficie completamente fruibile: mq. 14,00

- superficie pedonabile ma non permanentemente utilizzabile (griglia di aereazione e/ o uscita di sicurezza - evidenziata con retinatura grigia): mq. 20,00

- superficie insistente su altrui proprietà (retinatura magenta):mq. 33,00

A queste superfici, ai fini del calcolo della S.C.L. scoperta effettiva, vengono, ora, applicati i coefficienti di cui sopra:

- mq. 14,00 x 0,25 = mq. 3,50

- mq. 20,00 x 0,10 = mq. 2,00

mq. 5,50

S.C.L. complessiva: mq. 107,50 +mq. 5,50 = **mq. 113,00**

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 19/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese

condominiali insolute, relativamente la prima e seconda rata dell'esercizio in corso, per €. 1.001,28.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 46 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 4.000,00/ mq.

Per tanto:

mq. 113,00 circa ad €. 4.000,00/ mq. = €. 452.000,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un -10%, pari ad€. 45.200,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **402.600,00** (dicasi quattrocentoduemilaseicento/00).

**64) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/13**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 144) e ragguagliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

Ai fini del computo della S.C.L. scoperta lo scrivente reputa necessario evidenziare che :

1) la porzione di terrazza interessata dalla griglia metallica pedonabile (vedasi retinatura grigia – allegato 144) a suo tempo prevista, e così realizzata, per soddisfare i requisiti di legge (aereazione e/ o uscite di sicurezza) ai fini della normativa antincendio relativamente le sottostanti autorimesse verrà computata applicando il coefficiente 0,10 essendo, di fatto, quasi nell'indisponibilità dell'immobile in oggetto.

Essa può essere utilizzata solo quale tramite di collegamento, e quindi transito ma non occupazione permanente, con la rimanente porzione della terrazza;

2) nel corso delle oo.pp. è stato appurato, come già detto, che una porzione della terrazza, seppur delimitata in loco dalle

opere murarie relativamente la realizzazione delle fioriere/parapetto , insiste su proprietà di terzi.

Di conseguenza la corrispondente superficie, seppur individuata e così rappresentata graficamente con retinatura color magenta nella restituzione grafica redatta a seguito dei rilievi operati dallo scrivente (vedasi Allegato 144) non verrà computata ai fini della presente stima.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 50,00 x 1,00 = mq. 50,00

- S.C.L. scoperta complessiva rilevata: mq. 32,00

di cui:

- superficie completamente fruibile mq. 5,00

- superficie pedonabile ma non permanentemente utilizzabile (griglia di aereazione e/ o uscita di sicurezza - evidenziata con retinatura grigia): mq. 11,00

- superficie insistente su altrui proprietà (retinatura magenta):mq. 16,00

A queste superfici, ai fini del calcolo della S.C.L. scoperta effettiva, vengono, ora, applicati i coefficienti di cui sopra:

- mq. 5,00 x 0,25 = mq. 1,25

- mq. 11,00 x 0,10 = mq. 1,10

mq. 2,35

S.C.L. complessiva: mq. 50,00 +mq. 2,35 = mq. 52,35

Si arrotonda amq. **52,00**

Stato di uso e di manutenzione

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 27/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese

condominiali insolute, relativamente la seconda rata dell'esercizio in corso, per €. 143,18.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 43 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 4.000,00/ mq.

Per tanto:

mq. 52,00 circa ad €. 4.000,00/mq. = €. 208.000,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un -10%, pari ad€. 20.800,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **183.000,00** (dicasi centottantatremila/00).

**65) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/14**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 145) e ragguagliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

Ai fini del computo della S.C.L. scoperta lo scrivente reputa necessario evidenziare che :

1) la porzione di terrazza interessata dalla griglia metallica pedonabile (vedasi retinatura grigia – allegato 145) a suo tempo prevista, e così realizzata, per soddisfare i requisiti di legge (aereazione e/ o uscite di sicurezza) ai fini della normativa antincendio relativamente le sottostanti autorimesse verrà computata applicando il coefficiente 0,10 essendo, di fatto, quasi nell'indisponibilità dell'immobile in oggetto.

Essa può essere utilizzata solo quale tramite di collegamento, e quindi transito ma non occupazione permanente, con la rimanente porzione della terrazza;

2) nel corso delle oo.pp. è stato appurato, come già detto, che una porzione della terrazza, seppur delimitata in loco dalle

opere murarie relativamente la realizzazione delle fioriere/parapetto , insiste su proprietà di terzi.

Di conseguenza la corrispondente superficie, seppur individuata e così rappresentata graficamente con retinatura color magenta nella restituzione grafica redatta a seguito dei rilievi operati dallo scrivente (vedasi Allegato 145) non verrà computata ai fini della presente stima.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 45,50 x 1,00 = mq. 45,50

- S.C.L. scoperta complessiva rilevata: mq 26,50

di cui:

- superficie completamente fruibile: mq. 4,00

- superficie pedonabile ma non permanentemente utilizzabile (griglia di aereazione e/ o uscita di sicurezza - evidenziata con retinatura grigia): mq. 9,00

- superficie insistente su altrui proprietà (retinatura magenta):mq. 13,50

A queste superfici, ai fini del calcolo della S.C.L. scoperta effettiva, vengono, ora, applicati i coefficienti di cui sopra:

- mq. 4,00 x 0,25 = mq. 1,00

- mq. 9,00 x 0,10 = mq. 0,90

mq. 1,90

S.C.L. complessiva: mq. 45,60 +mq. 1,90 = **mq. 47,50**

Stato di uso e di manutenzione

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 27/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese

condominiali insolute, relativamente la seconda rata esercizio in corso, per €. 46,47.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 36 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 5.000,00/ mq.

Per tanto:

mq. 47,50 circa ad €. 5.000,00/ mq. = €. 237.500,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un -10%, pari ad€. 23.750,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **209.550,00** (dicasi duecentonovemilacinquecentocinquanta/00).

**66) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/15**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 140) e raggugliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

Ai fini del computo della S.C.L. scoperta lo scrivente reputa necessario evidenziare che :

1) la porzione di terrazza interessata dalla griglia metallica pedonabile (vedasi retinatura grigia – allegato 146) a suo tempo prevista, e così realizzata, per soddisfare i requisiti di legge (aereazione e/ o uscite di sicurezza) ai fini della normativa antincendio relativamente le sottostanti autorimesse verrà computata applicando il coefficiente 0,10 essendo, di fatto, quasi nell'indisponibilità dell'immobile in oggetto.

Essa può essere utilizzata solo quale tramite di collegamento, e quindi transito ma non occupazione permanente, con la rimanente porzione della terrazza;

2) nel corso delle oo.pp. è stato appurato, come già detto, che una porzione della terrazza, seppur delimitata in loco dalle

opere murarie relativamente la realizzazione delle fioriere/parapetto , insiste su proprietà di terzi.

Di conseguenza la corrispondente superficie, seppur individuata e così rappresentata graficamente con retinatura color magenta nella restituzione grafica redatta a seguito dei rilievi operati dallo scrivente (vedasi Allegato 146) non verrà computata ai fini della presente stima.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 71,00 x 1,00 = mq. 71,00

- S.C.L. scoperta complessiva rilevata: mq. 58,00

di cui:

- superficie completamente fruibile: mq. 8,50

- superficie pedonabile ma non permanentemente utilizzabile (griglia di aereazione e/ o uscita di sicurezza - evidenziata con retinatura grigia): mq. 20,00

- superficie insistente su altrui proprietà (retinatura magenta):mq. 29,50

A queste superfici, ai fini del calcolo della S.C.L. scoperta effettiva, vengono, ora, applicati i coefficienti di cui sopra:

- mq. 8,50 x 0,25 = mq. 2,12

- mq. 20,00 x 0,10 = mq. 2,00

mq. 4,12

S.C.L. complessiva: mq. 71,00 +mq. 4,12 = mq. 75,12

Si arrotonda a**mq. 75,00**

Stato di uso e di manutenzione

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 19/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese

condominiali insolute, relativamente prima e seconda rata esercizio in corso, per €. 1.279,11

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 10 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 4.000,00/ mq.

Per tanto:

mq. 75,00 circa ad €. 4.000,00/ mq. = €. 300.000,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un -10%, pari ad€. 30.000,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **265.800,00** (dicasi duecentosessantacinquemilaottocento/00).

**67) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/6**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 139) e raggugliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 68,00 x 1,00 = mq. 68,00

- S.C.L. scoperta: mq. 66,50 x 0,25 = mq. 16,62

S.C.L. complessiva: mq. 68,00 +mq. 16,62 = mq. 84,62

Si arrotonda a **mq.84,50**

Stato di uso e di manutenzione

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 12/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, non risultano esservi spese condominiali insolute.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 37 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 4.200,00/ mq.

Per tanto :

mq. 84,50 circa ad €. 4.200,00/ mq. = €. 354.900,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un –10%, pari ad€. 35.490,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 315.210,00** (dicasi trecentoquindicimiladuecentodieci/00).

**69) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/5**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 138) e ragguagliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

In base ai rilievi operati si ottiene

- S.C.L. coperta: mq. 54,00 x 1,00 = mq. 54,00

- S.C.L. scoperta: mq. 61,00 x 0,25 = mq. 15,25

S.C.L. complessiva: mq. 54,00 +mq. 15,25 = mq. 69,25

Si arrotonda amq. **69,00**

Stato di uso e di manutenzione

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 12/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed i box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, non risultano esservi spese condominiali insolute.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore del box asservito, individuato dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nel box n. 42 posto al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 4.200,00/ mq.

Per tanto:

mq. 69,00 circa ad €. 4.200,00/ mq. = €. 289.800,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un –10%, pari ad€. 28.980,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **256.620,00** (dicasi duecentocinquantaseimilaseicentoventi/00).

**69) Unità immobiliare in fase di costruzione sita in
Comune di Genova, Corso Italia 15/4**

Calcolo della Superficie Commerciale Lorda

La superficie commerciale lorda (S.C.L.) è stata calcolata in base alle verifiche metriche effettuate dallo scrivente (vedasi Allegato 137) e ragguagliata ai coefficienti stabiliti dalla Norma UNI 10750 che stabilisce :

- coeff. 1,00 per superfici coperte (100% delle superfici calpestabili , 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 50% delle superfici delle pareti interne e perimetrali);
- coeff. 0,25 per superfici scoperte.

In base ai rilievi operati si ottiene :

- S.C.L. coperta: mq. 104,50 x 1,00 = mq.104,50
- S.C.L. scoperta: mq. 120,00 x 0,25= mq. 30,00
- S.C.L. complessiva: mq. 104,50 +mq. 30,00 = **mq.134,50****

Stato di uso e di manutenzione

Secondo quanto rilevato al momento del sopralluogo, svoltosi in data 12/ 04/ 2016, l'unità immobiliare risulta sommariamente approntata al grezzo.

Discreto lo stato di manutenzione per quanto attiene le parti comuni condominiali quali atrio, prospetti di facciata, copertura anche se per alcune delle dette parti risultano da completare alcune lavorazioni.

Stato di possesso

Secondo quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore della Società esecutata, presente al momento del sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della Società stessa .

Vincoli e oneri giuridici

In forza di Atto di Impegno ad Asservire a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 un box posto al piano secondo interrato.

Nell'atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed in box asserviti.

Spese condominiali insolute

In relazione allo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, qui di seguito prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente la seconda rata esercizio in corso, per €. 354,60.

Valorizzazione del bene

Il valore di stima qui sotto indicato è comprensivo anche del valore dei boxes asserviti, individuati dallo scrivente, secondo la metodologia indicata nella premessa del paragrafo 4.5), nei boxes n. 28 e n. 29 posti al piano 2° interrato.

Il valore di stima viene indicato, in base alle considerazioni di cui al paragrafo 4.3), in €. 4.200,00/ mq.

Per tanto:

mq. 134,50 circa ad €. 4.200,00/ mq. = €. 564.900,00

valore di base sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima

a) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto :

si consideri un -10%, pari ad€. 56.490,00

b) costi per regolarizzazione edilizia e catastale: €. 4.200,00

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **504.210,00** (dicasi cinquecentoquattromiladuecentodieci/00).

4.3) **“...In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto che l'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;....”**

4.3.1) Relativamente ai boxes

Anche per questa tipologia di immobili si conferma che la crisi del mercato immobiliare non si è esaurita.

Viene parimenti adottato il metodo della stima comparativa basata, secondo le correnti metodologie di stima, sulla ricerca di prezzi di mercato riferiti ad immobili c.d. *comparabili*, assimilabili per caratteristiche mercantili, dai quali si forma il valore dell'immobile c.d. *soggetto*.

Il valore è stato determinato con riferimento a dati acquisiti relativamente a trascrizioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare circa Atti pubblici relativi a transazioni avvenute in epoca recente per boxes ricadenti nella stessa autorimessa.

In particolare:

1) è stato reperito l'atto a firma del Notaio Matteo Gallione, con sede in Genova, datato 17/07/2013 in forza del quale l'odierna esecutata cedeva il box n. 52 (sub. 114) posto al piano secondo interrato dell'autorimessa *de qua* (porzione sottostante

l'edificio di Corso Italia 15), avente una consistenza catastale pari a mq. 15, per il prezzo di €. 62.200,00.

Il comparabile è stato assunto in quanto ricadente entro l'autorimessa *de qua* ed attiguo ad est con il box n. 3 e ad ovest con il box n. 3 di cui alla corrente procedura;

2) è stato reperito l'atto a firma del Notaio Matteo Gallione, con sede in Genova, datato 26/01/2012 in forza del quale l'odierna eseguita cedeva il box n. 46 (map. 832 sub. 121), posto al piano secondo interrato dell'autorimessa *de qua* (porzione di levante), avente una consistenza catastale pari a mq. 12, per il prezzo di €. 40.000,00.

Il comparabile è stato assunto in quanto ricadente entro l'autorimessa *de qua* e posto nella stessa corsia dei boxes n. 10 e 11 di cui alla corrente procedura;

3) è stato reperito l'atto a firma del Notaio Paolo Benetti, con sede in Genova, datato 04/09/2012 in forza del quale l'odierna eseguita cedeva il box n. 7 (sub.104) posto al piano primo interrato ricadente nell'autorimessa *de qua*, avente una consistenza catastale pari a mq. 24, per il prezzo di €. 80.000,00.

Il comparabile è stato assunto in quanto ricadente entro l'autorimessa *de qua* (porzione sottostante l'edificio di Corso Italia 15) ed attiguo ad ovest con il box n. 6 di cui alla corrente procedura;

4) è stato reperito l'atto a firma del Notaio Matteo Gallione, con sede in Genova, datato 04/03/2011 in forza del quale l'odierna esecutata cedeva il box n. 9 (sub. 157), posto al piano secondo interrato dell'autorimessa *de qua*, avente una consistenza catastale pari a mq. 15, per il prezzo di €. 60.000,00.

Il comparabile è stato assunto in quanto ricadente entro l'autorimessa *de qua* ed attiguo ad est con il box n. 10 e ad ovest con il box n.8 di cui alla corrente procedura;

Si sono tenuti, in oltre, in debita considerazione quei fattori oggettivi che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile *soggetto*, in particolare:

- lo stato dell'immobile;
- lo stato di occupazione ;
- gli accessi;
- le servitù attive e passive;
- lo stato di conservazione generale del fabbricato in cui ricadono i beni;
- l'ubicazione del contesto di quartiere.

Si è così giunti ai valori di stima che qui di seguito si riportano e che, sempre per le condizioni generale del mercato immobiliare, devono intendersi orientativi atteso che il più probabile reale prezzo di vendita dei beni è, oggi più che mai, determinato dalla libera trattativa tra offerta (molto ampia) e domanda (molto scarsa) .

Il valore di stima è comprensivo della valutazione della quota proporzionale di compartecipazione negli enti e spazi che, per il Codice Civile, debbano considerarsi condominiali .

Sono stati reperiti, per completezza di indagine e secondo quanto richiesto dal quesito, i dati O.M.I. riferiti al 2° semestre dell'anno 2015 che qui si riportano :

- fascia/ zona Semicentrale / ALBARO - BOCCADASSE TU.A
(C.so Italia - Piazza Leonardo da Vinci – V. Cavallotti – V. Pisa
– V. Nizza – V. Albaro)

- codice di zona: C06

- microzona catastale: 77

- tipologia: box

da un min. di €. 2.150,00/ mq. ad un max di €. 3.100,00/ mq.

4.3.2) Relativamente all' ex stazione di servizio

Si tratta, secondo anche la categoria catastale, di un fabbricato a suo tempo edificato per speciali esigenze di una attività industriale, nel caso di specie una ex stazione di servizio carburanti attualmente destinata ad autolavaggio.

Quanto sopra indicato per gli appartamenti e boxes di cui ai precedenti paragrafi non trova applicazione nel caso di specie non essendo state reperite trascrizioni di Atti pubblici relativi a “*comparabili*”.

Si sono tenuti in debita considerazione quei fattori oggettivi che concorrono comunque alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in particolare:

- l' accesso;
- lo stato di conservazione ;
- l'ubicazione nel contesto di quartiere;
- lo stato di occupazione ;
- l'agibilità.

Non sono, in oltre, disponibili, per il caso di specie, dati O.M.I.

4.3.2) Relativamente gli appartamenti

Si deve *in primis* evidenziare che la crisi del mercato immobiliare non si è esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale il *Borsino Immobiliare* edito da F.I.M.A.A. per Genova e Provincia.

Ai fini dell'indicazione del più probabile prezzo di mercato lo scrivente adotterà il metodo della stima comparativa basato, secondo le correnti metodologie di stima, sulla ricerca di prezzi di mercato riferiti ad immobili c.d. *comparabili*, assimilabili per caratteristiche mercantili, dai quali si forma il valore dell'immobile c.d. *soggetto*.

Si è tenuto in debita considerazione la transazione definita in data 22 luglio 2016, nel corso delle operazioni peritali, su autorizzazione del Tribunale di Genova.

La transazione ha riguardato l'appartamento contraddistinto dall'interno 22 (piano primo), in fase di completamento, avente una S.C.L. pari a circa mq. 83,00, ed il box pertinenziale n. 30, entrambi già ricadenti nella presente procedura .

Peraltro l'appartamento era già stato oggetto di rilievi da parte dello scrivente nel sopralluogo del 27 aprile 2016.

L'immobile (appartamento e box) sono stati compravenduti per la cifra complessiva di €. 500.000,00.

Non avendo lo scrivente reperito atti pubblici recenti quali ulteriori comparabili, terrà in considerazione una corrente offerta relativa un appartamento, completamente, approntato, ricadente entro lo stesso stabile, posto al piano primo dello stesso, avente una S.C.L. pari a circa mq. 85, con box, offerto ad €. 490.000,00, che per altro si allinea con il *comparabile* sopra citato.

Nella ricerca del più probabile valore di stima si sono, comunque, tenuti in debita considerazione quei fattori oggettivi che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile *soggetto*, in particolare:

- lo stato di approntamento dell'immobile;
- la prospicienza e l'affaccio;
- lo stato di occupazione ;
- le servitù attive e passive;
- lo stato di conservazione generale del fabbricato in cui ricade l'immobile;
- l'ubicazione nel conteso urbano ;
- l'ubicazione del contesto di quartiere;
- gli accessi;
- la presenza di box asservito posto nell'autorimessa sottostante l'edificio;

- il servizio pubblico di superficie .

Si è così giunti ai valori di stima che qui di seguito si riportano e che, sempre per le condizioni generale del mercato immobiliare, devono intendersi orientativi atteso che il più probabile reale prezzo di vendita dei beni è, oggi più che mai, determinato dalla libera trattativa tra offerta (molto ampia) e domanda (molto scarsa) .

Il valore di stima è comprensivo della valutazione della quota proporzionale di compartecipazione negli enti e spazi che, per il Codice Civile, debbano considerarsi condominiali .

Come già anticipato trattandosi di immobili attualmente approntati al grezzo, con esclusione dell'int. 14, verranno ovviamente applicati conseguenti abbattimenti rispetto al valore di un immobile finito.

Ulteriore diversificazione dei valori è stata applicata in virtù dell'affaccio e dell'orientamento degli appartamenti.

Per completezza di indagine e secondo quanto richiesto dal quesito sono stati reperiti i dati O.M.I. riferiti al 1° semestre dell'anno 2016 che qui si riportano :

- fascia/ zona Semicentrale / ALBARO - BOCCADASSE TU.A (C.so Italia - Piazza Leonardo da Vinci – V. Cavallotti – V. Pisa – V. Nizza – V. Albaro)
- codice di zona: C06
- microzona catastale: 77
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: residenziale

per abitazioni di tipo civile : da un min. di €. 2.900,00/ mq. ad un max di €. 4.000,00/ mq.

In base a tutto quanto sopra esposto lo scrivente indica i sottostanti valori di stima riferiti agli appartamenti comprensivo del valore del box asservito.

- per l'appartamento int. 14, approntato: €. 5.000,00/ mq.
- per l'appartamento int. 9, approntato al grezzo, con esposizione a sud : €. 4.500,00/ mq.
- per gli appartamenti int. 4-5-6, approntati al grezzo, con orientamento ad est: €. 4.200,00/ mq.
- per gli appartamenti int. 10-11-12-13-15, approntati al grezzo, con orientamento ad ovest: €. 4.000,00/ mq.

4.4) Ricostruzione iter amministrativo edilizio-urbanistico

4.4.1) Appartamenti e boxes

In ragione alle articolate e complesse pratiche visionate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova e relative alla realizzazione degli appartamenti e dei boxe verrà qui di seguito riportata una unica ricostruzione degli iter amministrativi che si sono tra loro interfacciati, in alcuni casi, nel corso del tempo.

- 26/02/1981 : la Soc. 'chiedeva titolo, rubricato al n. 93/81, per eseguire opere per la demolizione totale e la ristrutturazione dell'intero complesso e la sistemazione del "Padiglione Nuovo Lido" ad albergo residenziale con servizi pertinenti;

- 29/ 3/ 1982 : la Soc. ‘ chiedeva autorizzazione edilizia (art. 7, 2° comma, lett. a) L. 94/ 82) per costruire in sottosuolo autorimessa, con progetto a firma ing.;
- 30/ 11/ 1982: veniva redatto Atto di impegno unilaterale a firma del Notaio Carlo Emiliano Verde (rep. 364244) in forza del quale l'intero complesso "Nuovo Lido" veniva organizzato in forma di Residenza Turistico Alberghiera;
- 18/ 07/ 1983 : il Comune di Genova rilasciava Autorizzazione n. 2402/ 82 (provvedimento assessorile).Per mancata comunicazione di inizio lavori il titolo decadeva;
- 25/ 07/ 1983 : il Comune di Genova rilasciava titolo con provvedimento n. 900/1983;
- 23/07/1984 : la Soc. ‘ richiedeva nuova Autorizzazione .
- 27/ 11/ 1984 : il Comune di Genova rilasciava titolo con provvedimento n. 1466/1984;
- 14/ 11/ 1985 : il Comune di Genova rilasciava titolo con provvedimento n. 1459/1985;
- 12/ 10/ 1984: la C.E. esprimeva parere favorevole a condizione che venisse formalizzato il “*carattere di pertinenzialità dei posti macchina rispetto al complesso ricettivo*”;
- 20/ 12/ 1984: veniva redatto Atto di impegno unilaterale a firma del Notaio Carlo Emiliano Verde (rep. 379.114);
- 14/ 11/ 1985 : il Comune di Genova rilasciava titolo con provvedimento n. 1459/1985;
- 14/ 11/ 1985: veniva redatto Atto di impegno unilaterale a firma del Notaio Carlo Emiliano Verde (rep. 386220) in forza

del quale l'intero complesso "Nuovo Lido" veniva organizzato in forma di Residenza Turistico Alberghiera;

- 04/08/1988: il Comune rilasciava Concessione per Varianti in corso d'opera con provvedimento n. 318/1988;

- 10/02/1989: veniva redatto, per il progetto 93/81, Atto di impegno unilaterale Notaio Carlo Emiliano Verde (rep. 417.407);

- 10/02/1989: veniva redatto, per il progetto 134/82, - Atto di impegno unilaterale a firma del Notaio Pierpaolo Verde (rep. 417.408)

- 21/03/1989: il Comune rilasciava Concessione per Varianti in corso d'opera con provvedimento n. 76/1989;

- 12/07/1990: il Comune rilasciava nuova Concessione con provvedimento n. 987/1990;

- 10/12/1990: il Comune rilasciava Concessione per Varianti in corso d'opera con provvedimento n. 445/1990;

- 14/02/1992: il Comune rilasciava Concessione per Varianti in corso d'opera con provvedimento n. 54/1992;

- 27/06/1994 : la Soc. ' chiedeva lo svincolo di pertinenzialità relativamente n. 150 box, per una superficie corrispondente a mq. 5676, con progetto a firma dell'Ing. Grassi, rubricato al n. 202/94.

- 29/11/1994 : la Soc. ' comunicava la fine lavori;

- 10/11/1995: con Provvedimento n. 323, a firma dell'Assessore Dott. S. Nosengo, la Soc. ' otteneva lo svincolo della pertinenzialità con riferimento alle due Tavole

(A e B) presentate in data 13/ 05/ 95, dietro il pagamento degli importi pari a lire 625.070.180 e lire 306.780.000;

- 21/ 06/ 1996 : la Soc. ' comunica al Comune di voler mutare la destinazione d'uso dell'intero complesso "Nuovo Lido" da Residenza Turistica Alberghiera a Residenziale, a seguito della modifica della disciplina urbanistica sui mutamenti di destinazione d'uso senza opere, ex art. 25, ultimo comma, L. 47/85 e s.m.

- 16/ 10/ 1996 : Il Comune comunicava il proprio diniego relativamente il mutamento di destinazione d'uso;

- 30/04/1997 : la Soc. ' reiterava al Comune di voler mutare la destinazione d'uso dell'intero complesso;

- 27/ 06/ 1997 : Il Comune comunicava il proprio diniego relativamente il richiesto mutamento di destinazione d'uso;

- 08/ 05/ 1997- 18/ 11/ 1997 : la Soc. ' chiedeva di rinunciare ad una parte dello svincolo ottenuto con il provvedimento n. 323/ 95, e contestualmente chiedeva lo svincolo limitatamente alle autorimesse poste nei due piani in sottosuolo di distacco, rimanendo vincolati tutti i box in sottosuolo di edificio di Corso Italia 15, tutti i posti auto in sottosuolo di distacco e posti auto in soprasuolo di distacco.

La rinuncia veniva precisata con missive del 29/ 9/ 97 e 18/11/1997 a firma del progettista, Ing. , e tavole allegate A, B, C (datate 07/ 11/ 1997) che così sostituivano le tavole A e B del 13/10/1995;

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

- 12/12/1997: il Settore Pianificazione Urbanistica, con nota n. 6209, riteneva possibile di vincolare a struttura alberghiera nonché allo stabilimento balneare una quantità di parcheggi meglio individuata nelle planimetrie allegate all'istanza;
- 13/07/1999 : la Soc. ' formulava nei confronti del Comune di Genova una "*proposta irrevocabile ed atto unilaterale d'obbligo*" per aderire al "PRUSST";
- 29/09/1999 : il Comune approvava il "PRUSST", approvando l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla Soc. ' a fronte del versamento di lire 2.400.000.000, previa verifica di congruità da destinare al programma di acquisizione e demolizione degli immobili residenziali di Via Colano, Via Bertelli, Via Sardonella in conformità all'articolo "RH11" del nuovo P.R.G.
- 30/09/1999 : il Settore Pianificazione Urbanistica, con nota n. 16070, chiedeva la produzione di un nuovo atto di impegno che precisasse per quali parcheggi dovesse essere costituito e/o mantenuto il vincolo di pertinenzialità, in modo che chiunque intendesse acquistare tutti o parte degli stessi potesse avere esatta certezza di quali fossero quelli pertinenziali obbligatori, quali pertinenziali ma svincolabili, e quali, infine , quelli liberamente commerciabili;
- 16/12/1999: venivano concessionati due condoni , il n. 5184 del 16/12/1999 ed il n. 68 del 07/03/2000, in relazione ai progetti n. 93/81 e n. 134/82;

- 20/ 05/ 2000 : veniva prodotta agli atti del Comune una relazione riepilogativa da parte del progettista, Ing. ;
- 14/ 09/ 2000 : la Soc. ‘ produceva ulteriore relazione a firma del progettista, Ing. M. Grassi;
- 13/ 09/ 2001 : delibera Giunta Comunale relativa all'accettazione dell'atto unilaterale d'obbligo dello 03/ 08/ 2001 sottoscritto dalla Soc. ‘ avente ad oggetto la modifica della destinazione d'uso dell'immobile Padiglione Lido da residenza turistico alberghiera a residenza;
- 23/ 01/ 2002: il Comune di Genova rilascia provvedimento n. 231 per mutamento di destinazione d'uso .
- 02/ 02/ 2004: veniva redatto Atto di impegno ad asservire unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390, in forza del quale venivano asserviti *“ai sensi dell’art. 2.3. della L.R. 24/ 2001 i box posti al piano secondo sottostrada quali pertinenze delle unità immobiliari ricavate dal citato progetto di ristrutturazione del piano terra ammezzato (parte) del complesso “ “.* Riservandosi ed impegnandosi la Società proprietaria a sottoscrivere atto ricognitivo, ad ultimazione lavori, e definitivo dal frazionamento del suddetti piano terra e primo ammezzato dell'immobile e comunque, in occasione della vendita di singole unità , nel quale atto ricognitivo dovranno essere riportati gli abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari con i rispettivi dati catastali definitivi. Il piano secondo interrato ed in particolare i boxes da asservire alle nuove unità immobiliari è censito al Catasto Urbano di Genova come segue: foglio 71 mappale 182 subalterni

122,123,124,126,129,130,131,136,137,150,154,155,156,160,162,
163,164.”

- 18/ 04/ 2004 : la Soc. ‘ presentava una D.I.A. , a firma dell’Arch. , relativamente la “*Modifica della destinazione d’uso dell’intero piano terra attraverso opere di ristrutturazione...(omissis)..... con modifiche ai prospetti e opere di manutenzione straordinaria al piano ammezzato*” , rubricata agli atti del Comune di Genova al n. 2633/2004.

- 17/ 11/ 2005 : la Soc. ‘ presenta una D.I.A., a firma dell’Arch. relativamente la “*Modifica della destinazione d’uso piano terra attraverso opere di ristrutturazione, modifiche ai prospetti e opere di manutenzione straordinaria al piano ammezzato*” , rubricata agli atti del Comune di Genova al n. 6237/ 2005. La D.I.A. venne diniegata;

- 30/ 12/ 2005 : veniva rilasciata l’Autorizzazione Paesaggistica con provvedimento n. 581 di cui alla D.I.A. 18 aprile 2004;

- 09/02/2006 : la Soc. S.p.A.. presentava una D.I.A., a firma dell’Arch. A. Guidi Di Bagno, per la “*Ristrutturazione padiglione Lido*”, rubricata agli atti del Comune di Genova al n. 761/ 2006, facendo riferimento alla Autorizzazione Paesaggistica n. 581 già rilasciata in data 30 dicembre 2005.

Il progettista specificava nella Relazione asseverata di non aver presentato tavole progettuali richiamando in toto quanto già graficamente rappresentato negli elaborati allegati alla precedente D.I.A. n. 6237 dell’anno 2005.

- 13/ 06/ 2006 : la Soc. ‘ comunicava l’inizio lavori di cui alla D.I.A. n. 761/2006;
- 05 luglio 2007 : la Soc. S.p.A. .. presenta una D.I.A., a firma dell’Arch. , per “ *Modifica e sistemazione fioriere*”, rubricata agli atti del Comune di Genova al n. 4173/2007;
- 19/ 12/ 2008 : veniva rilasciato il Nulla Osta Ambientale n. 832 relativamente la D.I.A. n. 4173/ 2007; poiché non venne mai comunicato l’inizio dei lavori la D.I.A. diveniva inefficace, così come è ormai decaduto il Nulla Osta Ambientale n. 832/2008.

4.4.2) Ex stazione di servizio

Si riporta qui di seguito l’iter amministrativo con riferimento alle pratiche visionate presso lo Sportello Unico dell’Edilizia del Comune di Genova.

- 11/ 08/ 1952: veniva presentato al Comune di Genova progetto per la realizzazione del fabbricato a firma dell’Ing. ;
- 18/09/1952: veniva presentato al Comune di Genova variante al progetto per la realizzazione del fabbricato a firma dell’Ing. ;
- 29/ 12/ 1952: il Comune rilasciava Decreto n. 2920 per la realizzazione del fabbricato, con prescrizioni;
- 15/05/1990: la Soc. presentava Domandina rubricata al n. 661/ 1990 per modifica consistenza impianto distributore carburante;

- 17/ 04/ 2002 : la Soc. _____ richiedeva autorizzazione, rubricata al n. 2275/ 2002, per la rimozione dell' impianto distributore carburanti, con progetto a firma dell' Arch. _____.

4.5) “.....b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi:...”

Premessa

Stante la caratteristica di autonoma utilizzazione degli immobili ricadenti nella procedura, lo scrivente ha provveduto alla formazione di n. 52 lotti, così costituiti:

- n. 41 Lotti costituiti da singoli box;
- n. 1 Lotto costituito dall' ex stazione di servizio,
- n. 9 Lotti costituiti da un appartamento ed un box asservito;
- n. 1 Lotto costituito da un appartamento e due box asserviti.

Occorre ora precisare, come già indicato nel precedente paragrafo, che 17 dei boxes ricadenti nella procedura risultano asserviti a tutti gli appartamenti posti al piano terreno dell'edificio di cui solo 10 appartamenti ricadono nella corrente procedura.

Le ricerche effettuate presso i vari competenti uffici hanno evidenziato che non esiste abbinamento tra gli appartamenti ed i boxes a loro asserviti.

Si è ritenuto, quindi, necessario, ai fini della presente procedura, provvedere ad una ricerca che potesse portare ad un abbinamento, seguendo la metodologia qui di seguito esplicitata.

In primis, si è ricercato il rapporto tra la superficie lorda abitativa complessiva degli appartamenti oggetto di mutamento di destinazione d'uso (appartamento ricadenti nella procedura e non) e la superficie da asservire a parcheggi.

Agli atti del Comune, a tale scopo, è stata reperita la Tav. 19 del progetto a firma dell'Arch. relativo la *“modifica della destinazione al piano terreno attraverso opere di ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 lettera d del Testo Unico 380/2001, dell'art. 4 della L.R. 29/2002 ed in applicazione dell'art. RH11 del PUC”* avente quale oggetto la *“verifica della dotazione di parcheggi ai sensi dell'art. 2.3. della L.R. 24/2001”*

Il detto progetto si riferiva all'interno piano terreno (e nel caso di una sola unità immobiliare porzione del piano ammezzato) ove ricadano anche appartamenti non oggetto della presente procedura.

Nel progetto non veniva indicato l'abbinamento tra i singoli appartamenti ed i boxes da asservire, ma solo una unica complessiva superficie lorda sia per l'abitativo che per i boxes.

Il Comune di Genova, in virtù del detto progetto, richiedeva un Atto di Impegno ad Asservire, così rogato il 2/04/2004 dal Notaio Piero Biglia (rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/2/2004 al n. part. 2390).

Sul detto Atto non venivano indicati gli abbinamenti tra gli appartamenti ed i boxes, rimandando tali abbinamenti ad un

successivo Atto ricognitivo, mai redatto in quanto nel detto atto veniva specificato che sarebbe stato stilato a fine lavori.

Va precisato che nel calcolo della superficie lorda indicata a progetto veniva ricompresa, per ciascun box, anche l'antistante porzione di area di manovra.

Le risultanze sono state necessariamente ricalcolate a cura dello scrivente al fine di ricercare, come sopra anticipato, un rapporto diretto tra superficie lorda abitativa a progetto e superficie lorda da asservire a parcheggio (boxes), per soddisfare quanto richiesto dall' art. 2.3. della L.R. 24/ 2001.

Ciò ha permesso allo scrivente di poter ottenere un abbinamento tra i singoli boxes e gli appartamenti, in ossequio ai parametri di legge.

In particolare.

L'area relativa alla superficie abitativa lorda oggetto di mutamento di destinazione d'uso indicata sul progetto Arch.

risultava pari a mq. 1.127,00 circa.

L'area dei boxes con antistante porzione di area di manovra indicata sul detto progetto risultava pari a mq. 412,00 circa.

Nel ricalcolo operato dallo scrivente, in base alle misurazioni effettuate, l'area dei boxes è risultata pari a mq. 271,00 circa, escluse, quindi, le porzioni relative alle antistanti aree di manovra, pari a mq. 141,00 circa.

Per tanto, a fronte di circa mq. 1.127,00 di superficie abitativa lorda oggetto di modifica di destinazione d'uso nel progetto

Arch. venne reperita una corrispondente superficie pari a circa mq. 271,00 in boxes collocati al piano secondo interrato.

Si è operato il calcolo matematico che ha determinato il seguente rapporto:

mq. 271,00 (boxes) / mq. 1.127,00 (superficie abitativa oggetto di modifica di destinazione d'uso) si ottiene 0,24.

Atteso che la complessiva superficie lorda coperta oggetto di modifica di destinazione d'uso ricadente nella presente procedura è stata calcolata dallo scrivente in mq. 716,00, operando la seguente moltiplicazione si ottiene:

mq. 716,00 x 0,24 = mq. 171,84 circa di superficie lorda di boxes da asservire agli appartamenti ricadenti nella corrente procedura.

Si è, quindi, operato ricercando un abbinamento, per quanto possibile, tra la dimensione superficiale lorda di ciascun appartamento e la dimensione superficiale lorda di ciascun box oggetto di asservimento.

L'abbinamento così ottenuto viene riportato nella sottostante tabella ove viene indicato nella :

- 1^a colonna: l'interno dell'appartamento;
- 2^a colonna: i metri quadrati di superficie oggetto di modifica di destinazione d'uso;
- 3^a colonna : il rapporto 0,24 ;
- 4^a colonna : i metri quadrati di box da asservire ;
- 5^a colonna : il box abbinato ;
- 6^a colonna: i metri quadrati lordi del box abbinato.

app. Int. n.	mq.		mq. di box da asservire	box abbinati	mq. box (lordi)
9	94,00	0,24	22,56	box n. 2	19,80
10	67,50	0,24	16,20	box n. 12	15,40
11	54,00	0,24	12,96	box n. 44	14,20
12	107,50	0,24	25,80	box n. 46	27,50
13	50,00	0,24	12,00	box n. 43	14,20
14	45,50	0,24	10,92	box n. 36	14,20
15	71,00	0,24	17,04	box n. 10	15,40
6	68,00	0,24	16,32	box n. 37	15,40
5	54,00	0,24	12,96	box n. 42	14,20
4	104,50	0,24	25,08	box n. 28 e box n. 29	28,40
	716		171,84		178,70

Per completezza, atteso che la complessiva *superficie lorda coperta oggetto di modifica di destinazione d'uso non ricadente nella presente procedura* è stata calcolata dallo scrivente in circa mq. 411,00, operando con il medesimo metodo, si ottengono circa mq. 98,64 di superficie di boxes lorda da asservire ai detti immobili.

La condizione viene soddisfatta per gli appartamenti non ricadenti nella procedura ai quali rimango asserviti circa mq. 98,80 di superficie di boxes, che sono stati individuati nei box n.3, n.4, n.6, n. 11,n. 16,n. 35 ricadenti nella corrente procedura.

4.5.1) Lotto 1

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 42**, posto al piano 1° s.s., con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 35, box n. 43, corridoio di accesso, box n. 41, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 45 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 68 (ex fg. 71, particella 182, sub. 68), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 3 (oggi interno 42), piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 3 e planimetria catastale prodotta come Allegato 72).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 42, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano. Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 365,31 circa.

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.243,23;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria....."

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

".....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica....."

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

"d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa....."

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.2) Lotto 2

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 40**, posto al piano 1° s.s., con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 33, box n. 41, corridoio di accesso, box n. 39, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 43 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 70 (ex fg. 71, particella 182, sub. 70), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 5 (oggi interno 40), piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 4 e planimetria catastale prodotta come Allegato 73).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 40, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 353,95;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.205,90;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,.....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.3) Lotto 3

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 39**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 32, box n. 40, corridoio di accesso, box n. 38, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 42 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 71 (ex fg. 71, particella 182, sub. 71), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 6 (oggi interno 39), piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 5 e planimetria catastale prodotta come Allegato 74).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 39, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano. Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato posizionato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta

22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/ 01/ 2016 – 31/ 12/ 2016 (allegato 150) : €. 353,95;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.205,90;

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- ***gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in***

particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali
con:

- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria....."

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

".....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica....."

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

"d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa....."

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.4) Lotto 4

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15**, contraddistinto dal **n. 38**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 31, box n. 39, corridoio di accesso, box n. 37, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 41 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 72 (ex fg. 71, particella 182, sub. 72), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 7 (oggi interno 38), piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 16, rendita €. 159,76, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 6 e planimetria catastale prodotta come Allegato 75).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 38, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



Non risulta più collocata la scala a chiocciola di collegamento col sovrastante piano ancora rappresentata sulla planimetria catastale.

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da

verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 365,31;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.243,35.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

“...gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova – Ufficio Condono Edilizio comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare non è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

La Concessione in Sanatoria n. 5148 del 16/ 12/ 1999 rilasciata ai sensi dell’art. 39 della L. 23/ 12/ 1994 n. 724 autorizzava a mantenere la scala a chiocciola di collegamento al sovrastante piano. Oggi tale manufatto non è più presente.

-“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria....."

E' possibile ottenere il conseguimento del titolo in sanatoria, presentando apposita pratica a firma di un Tecnico abilitato, con successiva presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento grafico, il cui costo, oggi, può essere quantificato indicativamente in €. 2.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa

4.5.5) Lotto 5

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 37**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 30, box n. 38, corridoio di accesso, muri di perimetro, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 40 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 73 (ex fg. 71, particella 182, sub. 73), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 8-9 (oggi interno 37, piano primo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 29, rendita €. 333,11, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 7 e planimetria catastale prodotta come Allegato 76).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 37, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano. Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata con installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 715,85;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.437,07;

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- ***gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo ,***

livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali
con:

- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria....."

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

".....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica....."

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

"d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa....."

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.6) Lotto 6

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 22** , posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, muri di perimetro box n. 29, box n. 21, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 25 piano secondo interrato

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 94 (ex fg. 71, particella 182, sub. 94), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 35-36 (oggi interno 22), piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 33, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 8 e planimetria catastale prodotta come Allegato 77).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 22, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano. Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,75.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 744,60;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.533,38;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.7) Lotto 7

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 15**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 10, muri di perimetro, corridoio di accesso, box n. 14, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 18 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 95(ex fg. 71, particella 182, sub. 95), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 35-36 (oggi interno 15, piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 27, rendita €. 340,86, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 9 e planimetria catastale prodotta come Allegato 78).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 15, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 712,00;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.220,26.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.8) Lotto 8

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 13**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: corridoio condominiale, corridoio di accesso, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 16 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 97 (ex fg. 71, particella 182, sub. 97), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 40 (oggi interno 13), piano primo sottostrada, categoria C/ 6, classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 17, rendita €. 247,90, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 10 e planimetria catastale prodotta come Allegato 79).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 13, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 448,68;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.338,51;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.9) Lotto 9

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 12**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: corridoi condominiali, corridoio di accesso, box n. 11, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 15 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 98 (ex fg. 71, particella 182, sub. 98), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 41 (oggi interno 12), piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 21, rendita €. 263,39, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 11 e planimetria catastale prodotta come Allegato 80).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 12, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 473,33;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.412,28;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.10) Lotto 10

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 9**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: corridoio di accesso, box n. 10, box n. 14, corridoi condominiali, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 12 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 102 (ex fg. 71, particella 182, sub. 102), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 45 (oggi interno 9), piano primo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 12 e planimetria catastale prodotta come Allegato 81).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;.....”.

Il box, contraddistinto col n. 9, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;.....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 376,40;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.123,00;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.11) Lotto 11

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 10**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: corridoio di accesso, muri di perimetro, box n. 15, box n. 9, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 13 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 103 (ex fg. 71, particella 182, sub. 103), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 45bis (oggi interno 10), piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 28, rendita €. 333,11, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 13 e planimetria catastale prodotta come Allegato 82).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 10, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 738,05;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.202,14.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.12) Lotto 12

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 6**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n. 7, corridoio di accesso, box n. 5, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 6 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 105 (ex fg. 71, particella 182, sub. 105), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 48 (oggi interno 6), piano primo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 19, rendita €. 247,90, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 14 e planimetria catastale prodotta come Allegato 83).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 6, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 476,63;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.715,08.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.13) Lotto 13

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 5**, posto al piano 1° s.s., con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n. 6, corridoio di accesso, box n. 4, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 5 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 106 (ex fg. 71, particella 182, sub. 106), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 49 (oggi interno 5), piano primo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita €. 247,90, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 15 e planimetria catastale prodotta come Allegato 84).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 5, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 426,49;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.498,31.

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA

CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.

46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

Per l’unità immobiliare (box) non è richiesto l’ A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l’unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.14) Lotto 14

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 4**, posto al piano 1° s.s. , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

muri di perimetro, box n. 5, corridoio di accesso, box n. 3, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 4 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 107 (ex fg. 71, particella 182, sub. 107), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 50 (oggi interno 4), piano primo sottostrada, categoria C/ 6, classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 17, rendita €. 247,90, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 16 e planimetria catastale prodotta come Allegato 85).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 4, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data

27/01/1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”.

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 426,49;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.497,96.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

Per l’unità immobiliare (box) non è richiesto l’ A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l’unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

4.5.15) Lotto 15

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 3**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n. 4, corridoio di accesso, box n. 2, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 3 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 108 (ex fg. 71, particella 182, sub. 108), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 51 (oggi interno 3), piano primo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita €. 247,90, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 17 e planimetria catastale prodotta come Allegato 86).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;.....”.

Il box, contraddistinto col n. 3, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 426,49;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.236,69;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.16) Lotto 16

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 2**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n. 3, corridoio di accesso, box n. 1, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 2 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 109 (ex fg. 71, particella 182, sub. 109), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 52 (oggi interno 2), piano primo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 19, rendita €. 247,90, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/ 1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 18 e planimetria catastale prodotta come Allegato 87).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 2, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 476,63;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.421,51;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.17) Lotto 17

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 1**, posto al piano 1° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n. 2, corridoio di accesso, parte condominiale, sopra con civ. 15 di Corso Italia, sotto con box n. 1 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 110 (ex fg. 71, particella 182, sub. 110), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17r int. 52 bis (oggi interno 1), piano primo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 22, rendita €. 278,89, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 19 e planimetria catastale prodotta come Allegato 88).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 1, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 3,00.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti, bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181, 182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 497,97;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.485,42;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.18) Lotto 18

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 55**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: corridoio di accesso, muri di perimetro, box n. 54, sopra con locali tecnici condominiali , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 111 (ex fg. 71, particella 182, sub. 111), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 2 int. 1 (oggi interno 55), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 20, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 20 e planimetria catastale prodotta come Allegato 89).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 55, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove risulta posizionato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”.

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 416,87;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.860,60;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.19) Lotto 19

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 54**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: corridoio di accesso, box n. 55, muri perimetrali, box 53, sopra con locali tecnici condominiali , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 112 (ex fg. 71, particella 182, sub. 112), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R int. 2 (oggi interno 54), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 18, rendita €.232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 21 e planimetria catastale prodotta come Allegato 90).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 54, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino, .

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza utile è pari a ml. 2,60 .



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 416,87;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.088,79.

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA

CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.

46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.20) Lotto 20

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 53**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 54, muri di perimetro, box n. 52, sopra con locali tecnici condominiali , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 113 (ex fg. 71, particella 182, sub. 113), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R int. 3 (oggi interno 53), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 25, rendita €. 278,89, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1. (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 22 e planimetria catastale prodotta come Allegato 91).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 53, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....” .

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....” .

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 416,87;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.510,58.

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”.

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo

40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”.

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.21) Lotto 21

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal n. **51**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoi di accesso, box n. 52, muri di perimetro, box 50, sopra con locali tecnici condominiali , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 115 (ex fg. 71, particella 182, sub. 115), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 5 (oggi interno 51), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 23 e planimetria catastale prodotta come Allegato 92).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 51, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



Sul soffitto del box è stata riscontrata la presenza di infiltrazioni, come evincibile dalla sottostante fotografia.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio

carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”.

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....” .

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 416,87;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.510,58.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002,

iscritta presso l'Agazia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/ 08/ 2002 ai n. 27941/ 6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agazia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.22) Lotto 22

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 50**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 51, muri di perimetro, box n. 49, sopra con locali tecnici condominiali , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 116 (ex fg. 71, particella 182, sub. 116), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 6 (oggi interno 50), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita €. 232,41, intestato a: SOCIETA' PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/ 1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 24 e planimetria catastale prodotta come Allegato 93).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 50, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



Sul soffitto del box è stata riscontrata la presenza di infiltrazioni, come evincibile dalla sottostante fotografia



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio

carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”.

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 416,87;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.510,58.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002,

iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/ 08/ 2002 ai n. 27941/ 6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.23) Lotto 23

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 49**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 50, muri di perimetro, box n. 48, sopra con locali tecnici condominiali , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 117 (ex fg. 71, particella 182, sub. 117), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 7 (oggi interno 49), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 25, rendita €. 278,89, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 25 e planimetria catastale prodotta come Allegato 94).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 49, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con

particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all’apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 416,87;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.510,58.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”.

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il 4 da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.24) Lotto 24

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 48**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 49, muri di perimetro, box n. 47, sopra con locali tecnici condominiali , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 118 (ex fg. 71, particella 182, sub. 118), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 8 (oggi interno 50), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 26 e planimetria catastale prodotta come Allegato 95).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 48, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove risulta installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con

particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 416,87;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.510,58.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”.

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.25) Lotto 25

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 47**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 48, muri di perimetro, sopra con locali tecnici condominiali , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 119 (ex fg. 71, particella 182, sub. 119), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R int. 9 (oggi interno 47), piano primo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 27 e planimetria catastale prodotta come Allegato 96).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 47, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



Sul soffitto del box è stata riscontrata la presenza di infiltrazioni, come evincibile dalle sottostanti fotografie



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 416,87;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.510,58;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova – Ufficio Condono Edilizio comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

La difformità rilevata consiste nella presenza di due finestre non previste a progetto.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria....."

E' possibile ottenere il conseguimento del titolo in sanatoria, presentando apposita pratica a firma di un Tecnico abilitato, con successiva presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento grafico, il cui costo, oggi, può essere quantificato indicativamente in €. 2.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

".....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica....."

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.26) Lotto 26

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 40**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 33, box n. 41, corridoio di accesso, muri di perimetro, sopra con box n. 37 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 120 (ex fg. 71, particella 182, sub. 120), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 10-11 (oggi interno 40), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 29, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 28 e planimetria catastale prodotta come Allegato 97).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 40, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con

particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Telecom Italia S.p.A. in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/12/2011 per la durata di anni 6, tacitamene rinnovabili di 6 anni in 6 anni, con disdetta da inviarsi a mezzo raccomandata almeno 18 mesi prima della scadenza contrattuale.

Il canone annuo di locazione pattuito è pari ad €. 6.000,00, suddiviso in due rate semestrali anticipate (vedasi Allegato 154).

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 675,14;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.446,88.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.27) Lotto 27

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 39**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, muri di perimetro, box n. 46, box n. 45, sopra con box n. 36 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 127 (ex fg. 71, particella 182, sub. 127), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 19-20 (oggi interno 39), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 32, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 33 e planimetria catastale prodotta come Allegato 102).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 39, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 695,61;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.519,44.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”.

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa

4.5.28) Lotto 28

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 33**, posto al piano 2° s.s., con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 34, box n. 40, muri di perimetro, sopra con box n. 30 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 133 (ex fg. 71, particella 182, sub. 133), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 26-27 (oggi interno 33), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 37 e planimetria catastale prodotta come Allegato 106).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 33, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

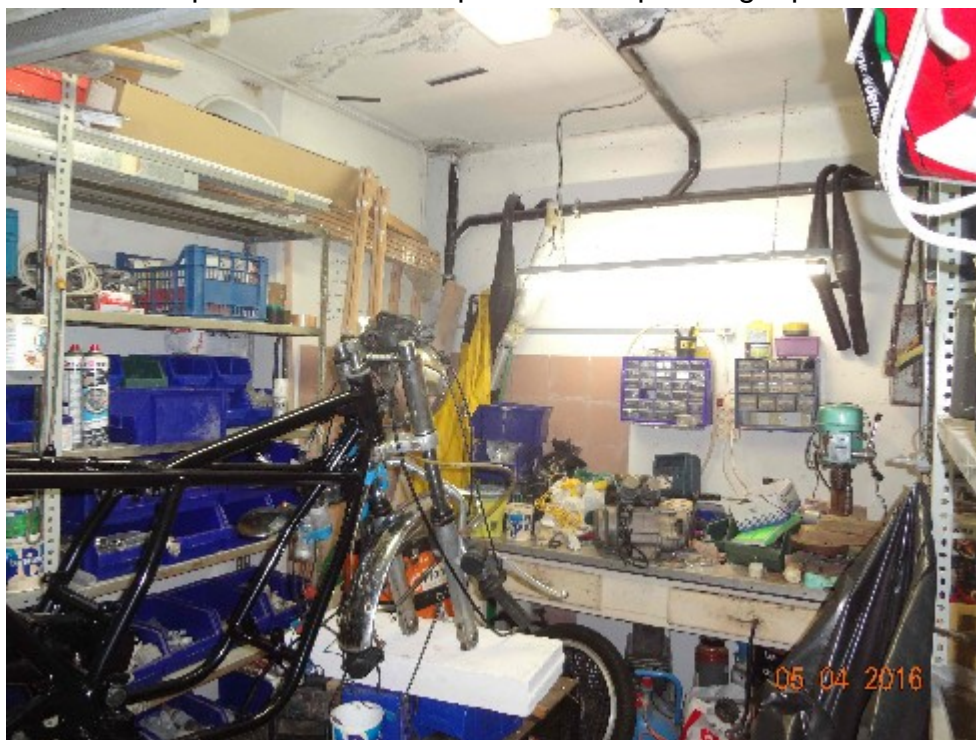
Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.





“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società eseguita, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti

parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 695,61;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.607,44.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro

Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova – Ufficio Condono Edilizio comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

La difformità rilevata consiste nella presenza di una seconda finestra non prevista a progetto.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

E’ possibile ottenere il conseguimento del titolo in sanatoria, presentando apposita pratica a firma di un Tecnico abilitato, con successiva presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento grafico, il cui costo, oggi, può essere quantificato indicativamente in €. 2.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.29) Lotto 29

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 32**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 25 , muri di perimetro, corridoio di accesso, box n. 31, sopra con box n. 29 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 140 (ex fg. 71, particella 182, sub. 140), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 35-36 (oggi interno 32), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 27, rendita €. 346,44, intestato a: SOCIETA' PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 40 e planimetria catastale prodotta come Allegato 109).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 32, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”.

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 644,35;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.406,14.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ lo scrivente può riferire che l’unità immobiliare risulta attualmente dotata di serranda di chiusura non prevista a progetto.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

E' possibile ottenere il conseguimento del titolo in sanatoria, presentando apposita pratica a firma di un Tecnico abilitato, con successiva presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento grafico, il cui costo, oggi, può essere quantificato indicativamente in €. 2.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa

4.5.30) Lotto 30

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 25**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso , muri di perimetro, box n. 32, box n. 24, sopra con box n. 22 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 141 (ex fg. 71, particella 182, sub. 141), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 37-38 (oggi interno 25), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 33, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 41 e planimetria catastale prodotta come Allegato 110).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 25, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 702,85;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.408,59;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”.

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”.

Non vi è quota indivisa.

4.5.31) Lotto 31

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 19**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 20, box n. 26 , muri di perimetro, sopra con box n. 16 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 147 (ex fg. 71, particella 182, sub. 147), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 44-45 (oggi interno 19), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 29, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 42 e planimetria catastale prodotta come Allegato 111).

Sulla planimetria catastale viene raffigurata una finestra mentre allo stato sono presenti due finestre.

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 19, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 702,85;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.393,79.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”.

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova – Ufficio Condono Edilizio comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

La difformità rilevata consiste nella presenza di una seconda finestra non prevista a progetto.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

E' possibile ottenere il conseguimento del titolo in sanatoria, presentando apposita pratica a firma di un Tecnico abilitato, con successiva presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento grafico, il cui costo, oggi, può essere quantificato indicativamente in €. 2.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

***questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore
esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con
gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della
sola quota indivisa.....”***

Non vi è quota indivisa.

4.5.32) Lotto 32

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 14**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 8, box n. 15 , corridoio di accesso, muri di perimetro, sopra con box n. 11, piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 148 (ex fg. 71, particella 182, sub. 148), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R int. 46-47 (oggi interno 14), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 43 e planimetria catastale prodotta come Allegato 112).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 14, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 702,85;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.392,56.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.33) Lotto 33

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 15**, posto al piano 2° s.s., con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 9, box n. 16 , corridoio di accesso, box n. 14 sopra con box n. 12 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 149 (ex fg. 71, particella 182, sub. 149), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 48 (oggi interno 15), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita €. 278,89, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 44 e planimetria catastale prodotta come Allegato 113).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 15, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 628,63;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.612,59.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.34) Lotto 34

1. identificazione del bene, comprensiva dei e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 17**, posto al piano 2° s.s. , con accesso

anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 12, box n. 18, corridoio di accesso, box n.16, box n.11, sopra con box n. 14 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 151 (ex fg. 71, particella 182, sub. 151), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 48 (oggi interno 15), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita €. 278,89, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 46 e planimetria catastale prodotta come Allegato 115).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 17, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Oltre alla zona parcabile è presente anche un piccolo locale non parcabile.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60, nella zona parcabile.



E' stata riscontrata la presenza di infiltrazioni nella zona non parcabile, come evincibile dalla sottostante fotografia.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società eseguita, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti

parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”.

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 542,25;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.846,43.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa

coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341

part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.35) Lotto 35

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 18**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n.13, muri di perimetro, corridoio di accesso, box n.17, sopra con box n. 15 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 152 (ex fg. 71, particella 182, sub. 152), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 52-53 (oggi interno 18), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 27, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 47 e planimetria catastale prodotta come Allegato 116).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 18, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 671,28;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.744,43;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.36) Lotto 36

1. identificazione del bene, comprensiva dei e dei dati catastali.....(omissis)....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 13**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, muri di perimetro, box n. 18, box n. 12, sopra con box n. 10 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 153 (ex fg. 71, particella 182, sub. 153), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 54-55 (oggi interno 13), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 48 e planimetria catastale prodotta come Allegato 117).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 13, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 696,19;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.473,23.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”.

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.37) Lotto 37

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 8**, posto al piano 2° s.s., con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: corridoio di accesso, box n. 9, box n. 14, muri di perimetro, sopra con box n. 8 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 158 (ex fg. 71, particella 182, sub. 158), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 60-61 (oggi interno 8), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 52 e planimetria catastale prodotta come Allegato 121).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 8, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino ove è stato installato un lavandino

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ .”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 695,91;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.367,30;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.38) Lotto 38

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 1**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , gravato da vincolo di pertinenzialità (vedasi Allegato 162) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n. 2, corridoio di accesso, muri di perimetro, sopra con box n. 1 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 165 (ex fg. 71, particella 182, sub. 165), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 69-70 (oggi interno 1), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 34, rendita €. 346,44, intestato a: SOCIETA' PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 57 e planimetria catastale prodotta come Allegato 126).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 1, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ .”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Il box risulta pertinenziale e non svincolabile, così come precisato nella risposta inviata dal Comune di Genova (vedasi Allegato 161) all'apposito interpello formulato dallo scrivente (vedasi Allegato 160).

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 831,85;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.828,01.

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.39) Lotto 39

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 17A/ r** contraddistinto dal **n. 11**, posto al piano 1° s.s.

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

muri di perimetro, box n. 12, corridoio di accesso, box n. 10, sopra con il cielo, sotto con box n.11 piano secondo interrato.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 832, subalterno 12 (ex fg. 71, particella 434, sub. 12), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17A/R. int. 11, piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14, rendita €. 185,92, intestato a: SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 58 e planimetria catastale prodotta come Allegato 127).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 11, è posto al piano primo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,80.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ .”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Nessuno.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2015 - Periodo 01/01/2015 – 31/12/2015 (allegato 152) : €. 137,91;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: nessuna;

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Il box non è di tipo pertinenziale in quanto tra quelli svincolati con pratica di condono ex L. 724/94 rubricata al n. 202/94.

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.40) Lotto 40

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 17A/ r** contraddistinto dal **n. 10**, posto al piano 2° s.s.

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

muri di perimetro, box n. 11, corridoio di accesso, box n. 9, sopra con box n.10 piano primo interrato , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 832, subalterno 81 (ex fg. 71, particella 434, sub. 81), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17A/ R. int. 10, piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14, rendita €. 185,92, intestato a: SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 59 e planimetria catastale prodotta come Allegato 128).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 10, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,65.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ .”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Nessuno.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2015 - Periodo 01/01/2015 – 31/12/2015 (allegato 152) : €. 137,91;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”.

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”**

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

Dovranno essere indicati.

- **le iscrizioni ipotecarie;**

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Il box non è di tipo pertinenziale in quanto tra quelli svincolati con pratica di condono ex L. 724/94 rubricata al n. 202/94.

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.41) Lotto 41

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 17A/ r** contraddistinto dal **n. 11**, posto al piano 2° s.s.

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

muri di perimetro, box n. 12, corridoio di accesso, box n. 10, sopra con box n.11 piano primo interrato , sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 832, subalterno 82 (ex fg. 71, particella 434, sub. 81), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17A/ R. int. 11, piano secondo sottostrada, categoria C/ 6, classe 11, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13, rendita €. 185,92, intestato a : SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 60 e planimetria catastale prodotta come Allegato 129).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 11, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ .”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti, bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Nessuno.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2015 - Periodo 01/01/2015 – 31/12/2015 (allegato 152) : €. 137,91;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Il box non è di tipo pertinenziale in quanto tra quelli svincolati con pratica condono edilizio ex L. 724/94 rubricata col n. 202/94.

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.42) Lotto 42

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Fabbricato ex stazione di servizio , con attigua area pertinenziale, sito in Comune di Genova, **Corso Italia 17 R.**

Confini

Il fabbricato rimane iscritto entro il mappale 806 del foglio 92 sez. A, sopra confina con il cielo, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 385 e 386, zona censuaria 1, Corso Italia SNC , piano terreno, categoria D/7 , rendita €. 8.624,36, catastalmente intestata a:

con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 61 - non è stata reperita agli atti la planimetria catastale).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;.....”.

Si tratta di un edificio realizzato nell'anno 1952 su unico livello di piano con annessa piccola area pertinenziale .



VISTA PROSPETTICA NORD - OVEST



VISTA PROSPETTICA PROSPETTO SUD

Nell'edificio ha sede e svolge la propria attività la Ditta individuale , con la precisazione che parte dell'attività in esterno si svolge su proprietà non ricadente nella presente procedura.

Ai fini della descrittiva del bene si veda anche l' Allegato 147 relativo la restituzione grafica del rilievo piano altimetrico effettuato a cura dello scrivente.

L'edificio, costituito da unico corpo, è sostanzialmente così suddiviso:

- nella porzione di levante, aperta sui lati nord e sud, si trova collocata l'attrezzatura per l'autolavaggio automatico;



VISTA PROSPETTICA NORD - OVEST

- nella porzione di ponente, maggiore per superficie coperta, si trovano i seguenti locali :

a) vano principale adibito ad ufficio (vedasi fotografia sottostante);



LOCALE ADIBITO AD UFFICIO

b) vano adibito a magazzino (vedasi fotografia sottostante);



LOCALE ADIBITO A MAGAZZINO

c) altro vano, di minori dimensioni, destinato a deposito (vedasi fotografia sottostante)



LOCALE ADIBITO A DEPOSITO

d) locale adibito ad archivio - spogliatoio in parte occupato da un soppalco in muratura (vedasi fotografia sottostante)



LOCALE ADIBITO AD ARCHIVIO

e) servizio igienico dotato di antibagno (vedasi fotografia sottostante)



LOCALI ADIBITI A W.C. ED ANTI.W.C.

I pavimenti dei locali adibiti ad ufficio sono rivestiti con cocciame di marmo gettato in opera, quelli del locale adibito a magazzino con piastrelle di cemento, il w.c. e l'anti-w.c. con piastrelline ceramiche, quelli del locale adibito ad archivio in piastrelle di gres così come i marciapiedi perimetrali.

Le pareti dei locali risultano approntati con intonaco civile tinteggiato di colore bianco, le pareti del w.c. ed anti - w.c. risultano rivestite, in parte, con piastrelline .

Le pareti esterne sono rivestite quasi completamente con lastre di travertino, la copertura è piana .

I serramenti a chiusura del magazzino sono costituiti da portelloni in acciaio di tipo industriale, gli altri serramenti

esterni sono in lega di alluminio, così come le porte interne ; le finestre poste sui prospetti ovest e sud sono dotate di inferriate. I locali non sono dotati di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico non è a norma, sono presenti diverse infiltrazioni provenienti dalla copertura che interessano , in modo più o meno consistente, sia i soffitti che le pareti dei vari locali.

L'altezza dei locali varia come segue :

- locale adibito ad ufficio (soffittatura) : mt. 2,60 ;
- locali adibiti a magazzino e deposito : mt. 3,70 ;
- locale archivio, w.c. ed anti-w.c. : mt. 2,80;
- zona autolavaggio : mt. 3,70.

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti

parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta attualmente occupato dalla Ditta individuale “ ” con comodato gratuito in forza di contratto verbale , come specificatamente indicato dal Sig. che ha indicato i detti termini contrattuali nella p.e.c. del 19 maggio 2016 (vedasi Allegato 157).

Precedentemente e sino al 2002 l'immobile , con destinazione area di servizio per erogazione carburanti per veicoli, era gestito

dalla “ ” che era concessionaria del marchio in capo alla .

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

Nessuno.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

Non vi è condominio.

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”.

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa

coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”.

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341

part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico dell’Edilizia del Comune di Genova ed alla successiva comparazione in loco con misurazioni effettuate dallo scrivente si può riferire quanto segue.

Il progetto di realizzazione del fabbricato venne approvato nell’anno 1952.

Allo stesso risulta allegato un elaborato grafico, dei due allegati al titolo edilizio (decreto), raffigurante uno “*schizzo prospettico*” e nel quale, peraltro, vengono specificate le finiture edilizie esterne dell’edificio.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

La comparazione grafica con quanto all'epoca approvato
(vedasi fotografia sottostante)



con quanto in oggi rilevabile, rappresentato visivamente nel
prospetto principale (su corso Italia) dalla sottostante fotografia



“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate da parte dello scrivente e verificata tale ricerca con il personale del Comune si può riferire che non è stata reperita la dichiarazione di agibilità.

Si deve precisare che all’epoca del rilascio del titolo edilizio originario venne chiaramente indicato al punto e) del Decreto quanto segue *“..... non venga messa in funzione la stazione di servizio di rifornimento, senza aver prima ottenuto il decreto di abitabilità”* .

Si evidenzia che l’ ex stazione di rifornimento carburanti in capo alla . rimase in esercizio sino al 2002.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Dovrà essere presentata una pratica da parte di un Tecnico abilitato per ottenere l'Accertamento di Conformità.

Inoltre, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, per il rilascio del titolo in sanatoria dovrà essere preventivamente acquisito l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 3.500,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.43) Lotto 43

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/9, con asservito box n. 2 - piano secondo interrato.

Appartamento

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: atrio condominiale, unità immobiliare int. 8, distacco in capo ad altra proprietà, particella 241 in capo ad altra proprietà, unità immobiliare int. 10, sopra con vano scale, interno 22, sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 250, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a :

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 62 e elaborato planimetrico fg. 71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;.....”.

L'unità immobiliare , contraddistinta dall' int. 9, è posta al piano terreno del fabbricato di Corso Italia civ. 15 .

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava interessato da sole demolizioni e parte dei detriti si trovavano al suo interno, così come evincibile dalle sottostanti fotografie .



Mancavano, quindi, tramezzi interni, intonaci, pavimentazioni interne ed esterne (terrazza), rivestimenti, serramenti interni ed esterni, impianti.

L'unità immobiliare è dotata di terrazza a livello che perimetra i lati Sud ed Ovest.

Anche la terrazza risulta unicamente dotata di guaina bituplastica per quanto attiene la parte sud (vedasi fotografia sottostante).



Il tratteggio rosso indica sommariamente il confine con porzione di terrazza in capo ad altra unità immobiliare .

Su questa porzione di terrazza, allo stato, non risulta realizzato il divisorio con l'attigua terrazza in capo ad altra proprietà.

La parte posta ad ovest risulta in stato di abbandono, come evincibile nella sottostante fotografia.



All'interno dell'immobile, sono rilevabili, in alcune zone, servitù costituite da tubazioni/ canalizzazioni collocate a soffitto che, secondo quanto progettualmente a suo tempo previsto, rimarrebbero confinate entro un controsoffitto che porterebbe in dette zone l'altezza utile a mt. 2,40.

Le rimanenti zone, sempre secondo quanto a suo tempo progettualmente previsto, avrebbero un'altezza pari a mt. 2,70.

L'immobile, grazie all'ampia terrazza posta sul lato sud gode di una pregevole vista mare.

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti, bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti

rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part.

2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: €. 2.453,84 circa.
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: a credito €. 323,27.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”.

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”.

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002,

iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/ 08/ 2002 ai n. 27941/ 6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/ 04/ 2006, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/ 04/ 2006 ai n. 17600/ 4314 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.000,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale

- con annotazione n. 3368 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA

CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell'iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n. 761/2006, a firma dell'arch. avente ad oggetto la “*Ristrutturazione padiglione edilizia Lido*”, facendo, però, riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente D.I.A. n. 6237 dell'anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 137, comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A. sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata annessa all'appartamento una porzione dell'attiguo appartamento posto sul lato est.
- sono state riscontrate lievi difformità relative la terrazza e le fioriere perimetranti la stessa.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di Accertamento di Conformità e, ricadendo l’immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l’Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l’Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l’unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo stato, redigere l’ Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 2**, posto al piano 2° s.s. , con accesso

anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n. 3, corridoio di accesso, box n.1,
sopra con box n. 2 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 164 (ex fg. 71, particella 182, sub. 164), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 68 (oggi interno 2), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 56 e planimetria catastale prodotta come Allegato 125).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 2, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data

27/01/1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 449,48;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.529,96.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- ***gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”***

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- ***le iscrizioni ipotecarie;***

- ***i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”***

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.44) Lotto 44

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/10, con asservito box n. 12 - piano secondo interrato.

Appartamento

“ 1. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”*

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: atrio condominiale, unità immobiliare int. 9, particella 242 in capo ad altra proprietà , unità immobiliare int. 11, sopra con vano scale, int. 23 , sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 251, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 63 e elaborato planimetrico Fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 10, è posto al piano terreno del fabbricato.

Al momento del sopralluogo risultava approntato al grezzo per le opere murarie, mancando gli intonaci, la pavimentazione interna ed esterna (terrazza), i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni.

Non risultavano, inoltre, approntati l'impianto elettrico e l'impianto termo-idraulico, con la sola presenza di unità collocata a soffitto (zona ingresso) per la diffusione di calore e/o raffrescamento.

In alcune murature sono stati collocati controtelai per porte scorrevoli a scomparsa.

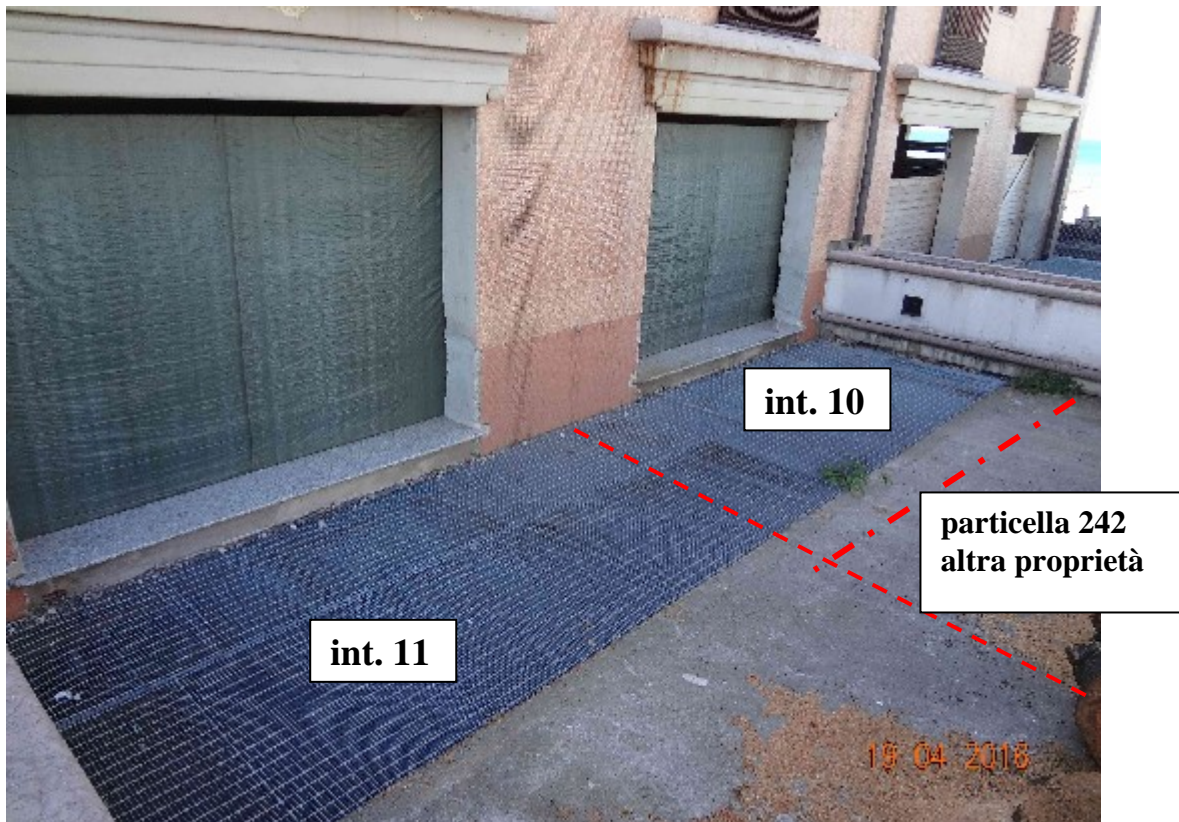
Come meglio evincibile dalle seguenti fotografie necessita di opere di completamento







Allo stato non risulta realizzato il divisorio in muratura per la delimitazione della terrazza di pertinenza che attualmente risulta, quindi, comune con l'unità immobiliare int. 11.



Deve essere precisato che la terrazza risulta realizzata anche su porzione di terreno non in capo alla Società esecutata, per quanto concerne la porzione realizzata sulla particella 242, in capo ad altra proprietà (come sommariamente indicato nella soprasante fotografia).

Sulla porzione di terrazza di proprietà della Società esecutata risulta posizionata per tutta la larghezza e per una profondità di mt. 2,50 circa una griglia di aereazione per le autorimesse poste al piano sottostante.

Allo stato sono rilevabili, in alcune zona dell'unità immobiliare, così come evincibile dalle sovrastanti fotografie relative alla zona ingresso-disimpegno ed al bagno, servitù costituite da tubazioni/ canalizzazioni collocate a soffitto che, secondo quanto progettualmente a suo tempo previsto, rimarrebbero confinate entro un controsoffitto che porterebbe in dette zone l'altezza utile a mt. 2,40.

La rimanente zona, sempre secondo quanto a suo tempo progettualmente previsto, avrebbero un'altezza pari a mt. 2,70

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne

costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 1.312,13;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: a credito €. 1.200,54.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/09/2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/04/2006, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/04/2006 ai n. 17600/4314

part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.00,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale

con:

- annotazione n. 3368 del 08/09/2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell’iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n. 761/2006, a firma dell’arch. avente ad oggetto la “*Ristrutturazione padiglione edilizia Lido*”, facendo, però, riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente D.I.A. n. 6237 dell’anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 138, comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A. sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata annessa all'appartamento una piccola porzione dell'attiguo appartamento posto sul lato sud.
- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.
- sono state riscontrate lievi difformità relative la terrazza e le fioriere perimetranti la stessa.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di

Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l'unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo stato, redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con

gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 12**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n.13, box n. 17 , box n.11, sopra con box n. 9 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 154 (ex fg. 71, particella 182, sub. 154), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 56 (oggi interno 12), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 49 e planimetria catastale prodotta come Allegato 118).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 12, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 355,61;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.205,45;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”.

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”.

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.45) Lotto 45

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/11, con asservito box n. 44 - piano secondo interrato.

Appartamento

“ 1. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”*

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: atrio condominiale, unità immobiliare int. 10, particella 243 in capo ad altra proprietà , unità immobiliare int. 12, sopra con vano scale, int. 23 , sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 252, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 64 e elaborato planimetrico Fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 11, è posto al piano terreno del fabbricato.

Al momento del sopralluogo risultava approntato al grezzo per le opere murarie, mancando gli intonaci, la pavimentazione interna ed esterna (terrazza), i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni.

Non risultavano, inoltre, approntati l'impianto elettrico e l'impianto termo-idraulico, con la sola presenza di unità collocata a soffitto (zona ingresso) per la diffusione di calore e/o raffrescamento.

In alcune murature sono stati collocati controtelai per porte scorrevoli a scomparsa.

Come meglio evincibile dalle sottostanti fotografie necessita di opere di completamento





Allo stato non risulta realizzato il divisorio in muratura per la delimitazione della terrazza di pertinenza che attualmente risulta, quindi, indivisa con l'unità immobiliare contraddistinta dall'int. 10.



Deve essere precisato che la terrazza risulta realizzata anche su porzione di terreno non in capo alla Società esecutata, per quanto concerne la porzione realizzata sulla particella 243, in capo ad altra proprietà (come sommariamente indicato nella soprastante fotografia).

Sulla porzione di terrazza di proprietà della Società esecutata risulta posizionata per tutta la larghezza e per una profondità di mt. 2,50 circa una griglia di aereazione per le autorimesse poste al piano sottostante .

Allo stato sono rilevabili, in alcune zone dell'unità immobiliare, così come evincibile dalle sovrastanti fotografie relative alla zona ingresso-disimpegno ed al bagno, servitù costituite da tubazioni/ canalizzazioni collocate a soffitto secondo quanto progettualmente a suo tempo previsto, rimarrebbero confinate entro un controsoffitto che porterebbe in dette zone l'altezza utile a mt. 2,40.

La rimanente zona, sempre secondo quanto a suo tempo progettualmente previsto, avrebbe un'altezza pari a mt. 2,70.

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ ” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti, bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova

sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....” .

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un

box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 1.185,27;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: a credito €. 1.298,02.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002,

iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/ 08/ 2002 ai n. 27941/ 6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/ 04/ 2006, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/ 04/ 2006 ai n. 17600/ 4314 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.000,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale

con:

- annotazione n. 3368 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA

CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell'iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n. 761/2006, a firma dell'arch. avente ad oggetto la *“Ristrutturazione padiglione edilizia Lido”*, facendo, però, riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente D.I.A. n. 6237 dell'anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 139, comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A. sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.
- sono state riscontrate lievi difformità relative la terrazza e le fioriere perimetranti la stessa.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo

che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica
“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l’unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo stato, redigere l’ Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 44**, posto al piano 2° s.s. , con accesso

anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 37, box n. 45, corridoio di accesso, box n. 43, sopra con box n. 41 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 124 (ex fg. 71, particella 182, sub. 124), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 15 (oggi interno 44), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a: SOCIETA' PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 31 e planimetria catastale prodotta come Allegato 100).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 44, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data

27/01/1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “. **“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.**

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 334,59;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.212,25.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- ***gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”***

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- ***le iscrizioni ipotecarie;***

- ***i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”.***

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

Per l’unità immobiliare (box) non è richiesto l’ A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.46) Lotto 46

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/12, con asservito box n. 46 - piano secondo interrato.

Appartamento

“ 1. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”*

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: atrio condominiale, unità immobiliare int. 11, particella 244 in capo ad altra proprietà , unità immobiliare int. 13, sopra con vano scale, int. 24, int. 25, sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 253, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 65 e elaborato planimetrico Fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 12, è posto al piano terreno del fabbricato.

Al momento del sopralluogo risultava approntato al grezzo per le opere murarie, risultavano realizzati, in gran parte, gli intonaci, mancava la pavimentazione interna ed esterna (terrazza), i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni.

L'impianto elettrico risultava sommariamente approntato essendo predisposta la sola canalizzazione sottotraccia nella quale mancava il cablaggio, risultavano posate cassette portafrutti.

Risultava, in oltre, sommariamente approntata l'impiantistica termo-idraulica, con la sola presenza di unità collocata a soffitto (zona ingresso) per la diffusione di calore e/o raffrescamento.

In alcune murature sono stati collocati controtelai per porte scorrevoli a scomparsa.

Come meglio
evincibile dalle
seguenti
fotografie
necessita di
opere di
completamento









Allo stato, la terrazza risulta realizzata in parte su proprietà non in capo all'Esecutata, e precisamente sul mappale 244 in capo ad altra proprietà.

Sulla porzione di terrazza di proprietà della Società eseguita risulta posizionata per tutta la larghezza e per una profondità di mt. 2,50 circa una griglia di aereazione per le autorimesse poste al piano sottostante .



Sono rilevabili, in alcune zona dell'unità immobiliare, così come evincibile dalla sottostante fotografia,



servitù costituite da tubazioni/ canalizzazioni collocate a soffitto che, secondo quanto progettualmente a suo tempo previsto, rimarrebbero confinate entro un controsoffitto che porterebbe in dette zone l'altezza utile a mt. 2,40.

Le rimanenti zone, sempre secondo quanto a suo tempo progettualmente previsto, avrebbero un'altezza pari a mt. 2,70.

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data

27/01/1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 2.164,61;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: a credito €. 457,46.

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/09/2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/04/2006,

iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/ 04/ 2006 ai n. 17600/ 4314 part., a favore di di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.000,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale con:

- annotazione n. 3368 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell'iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n. 761/ 2006, a firma dell'arch. avente ad oggetto la “*Ristrutturazione padiglione edilizia Lido*”, facendo, però, riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente D.I.A. n. 6237 dell'anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 140,

comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A. sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è avvenuta la fusione con l'attiguo appartamento posto a nord;
- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni;
- sono state riscontrate lievi difformità relative la terrazza e le fioriere perimetranti la stessa.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica **“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”**.

Essendo l'unità immobiliare approntata al grezzo, peraltro sprovvista di serramenti ed impianti, non è possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in

**questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore
esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con
gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della
sola quota indivisa.....”**

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

**1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati
catastali.....(omissis).....”**

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15**
contraddistinto dal n. **46**, posto al piano 2° s.s. , con accesso
anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto
Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 39, muri di perimetro, corridoio di accesso, box n. 45,
sopra con box n. 43 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71,
particella 806, subalterno 126 (ex fg. 71, particella 182, sub.
126), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 17-18 (oggi
interno 46), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe
10, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 29, rendita €. 346,44, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà
1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come

Allegato 32 e planimetria catastale prodotta come Allegato 101).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 46, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa

società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 651,05;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 2.592,58.

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”.

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro

Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Per l'unità immobiliare (box) non è richiesto l' A.P.E.

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.47) Lotto 47

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/13, con asservito box n. 43 - piano secondo interrato.

Appartamento

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: atrio condominiale, unità immobiliare int. 12, particella 245 in capo ad altra proprietà , unità immobiliare int. 14, sopra con vano scale , int. 25, sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 254, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 66 e elaborato planimetrico Fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 13 e posto al piano terreno del fabbricato.

Al momento del sopralluogo risultava approntato al grezzo per le opere murarie, mancavano gli intonaci, la pavimentazione interna ed esterna (terrazza), i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni.

E' stato collocato un controtelaio per porta scorrevole a scomparsa.

Risultavano, in oltre, da approntare l'impianto elettrico e l'impiantistica termo-idraulica.

Come meglio evincibile dalle sottostanti fotografie erano presenti i soli divisori al grezzo.





Allo stato non risulta realizzato il divisorio in muratura per la delimitazione della terrazza di pertinenza che attualmente risulta indivisa con la terrazza di pertinenza dell'unità immobiliare int. 13.

Deve essere precisato che la terrazza risulta realizzata anche su porzione di terreno non in capo alla Società esecutata, per quanto concerne la porzione realizzata sulla particella 245, in capo ad altra proprietà (come sommariamente indicato nella sottostante fotografia).



Sulla porzione di terrazza di proprietà della Società esecutata risulta posizionata per tutta la larghezza e per una profondità di mt. 2,50 circa una griglia di aereazione per le autorimesse poste al sottostante piano.

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”.

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 1.092,79;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: a credito €. 594,11.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- ***gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da censo ,***

livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali
con:

- annotazione n. 3369 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/ 04/ 2006, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/ 04/ 2006 ai n. 17600/ 4314 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.00,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale con:

- annotazione n. 3368 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell’iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n.

761/2006, a firma dell'arch. avente ad oggetto la
"Ristrutturazione padiglione edilizia Lido", facendo, però,
riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente
D.I.A. n. 6237 dell'anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo
a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa
restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 141,
comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A.
sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.
- sono state riscontrate lievi difformità relative la terrazza e le
fioriere perimetranti la stessa.

***".....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello
stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di
destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa....."***

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

***".....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai
sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6
giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti
verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il
soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata
presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento
del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da
corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di
condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che
gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo***

40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica
“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l'unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo stato, redigere l' Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal n. **43**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 36, box n. 44, corridoio di accesso, box 42, sopra con box n. 40 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 123 (ex fg. 71, particella 182, sub.

123), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 13 (oggi interno 42), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 30 e planimetria catastale prodotta come Allegato 99).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 43, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società eseguita, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti

parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “ . “.....
riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 334,59.;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.215,58.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti
l' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova -
Servizio di Pubblicità Immobiliare;

**“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di
cubatura.....”**

Nessuno.

**“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia
dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa
coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi
autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di
matrimonio;.....”**

Trattasi di Società .

**- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter
rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in
particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo ,
livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero
che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero
derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”**

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

**“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno
cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
Dovranno essere indicati.**

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”.

In base alle visure esperite presso l' Agenzia delle Entrate –
Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità

Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali
con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova

comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”.

Non vi è quota indivisa.

4.5.48) Lotto 48

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/14, con asservito box n. 36 - piano secondo interrato.

Appartamento

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: atrio condominiale, unità immobiliare int. 13, particella 246 in capo ad altra proprietà , unità immobiliare int. 15, sopra con vano scale, int. 26, sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 255, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 67 e elaborato planimetrico Fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 14 e posto al piano terreno del fabbricato, si compone di ingresso – disimpegno, soggiorno, zona cottura, bagno, terrazza.



Ingresso



soggiorno

L'appartamento risulta completamente approntato.

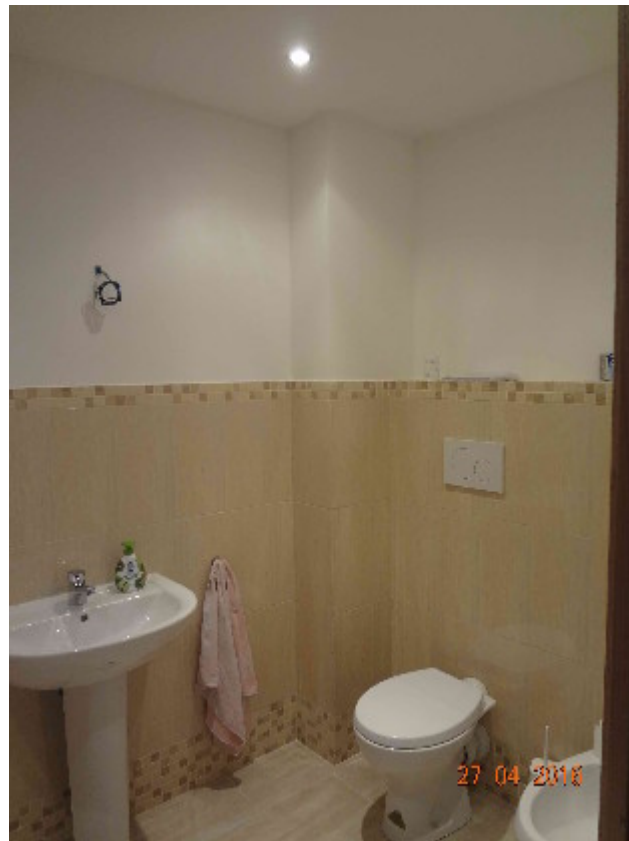
Gli intonaci sono realizzati al civile e tinteggiati con idropittura di colore bianco.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato rifinito con zoccolino in legno.

Nella zona cottura, una porzione delle pareti risulta rivestita con piastrelline in ceramica, come evincibile dalla sottostante fotografia.



Il bagno, dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia risulta rivestito con piastrelle in ceramica sino ad altezza di cm 1,60 da terra ad eccezione della zona doccia ove il rivestimento è posato sino a mt. 2,20 da terra, come evincibile dalle sottostanti fotografie.



Il serramento esterno è scorrevole a due ante in alluminio dotato di vetrocamera.

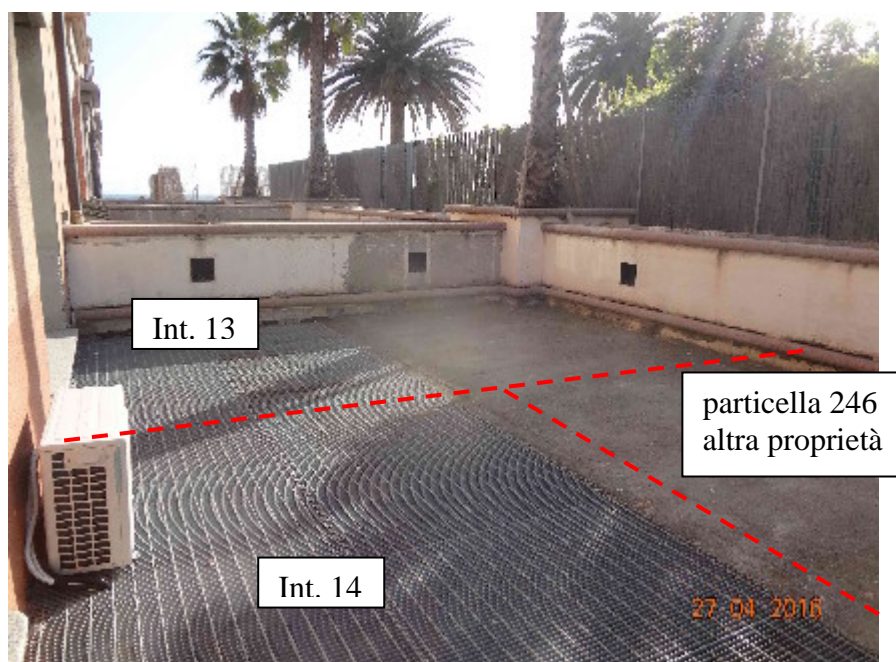
Le porte interne sono in legno e vetro.

Il portoncino caposcala è blindato.

Sulla terrazza non risulta realizzato il divisorio in muratura che, progettualmente, avrebbe dovuto delimitare la porzione di terrazza di pertinenza dell'attigua unità immobiliare int. 13.



Si precisa che la terrazza è realizzata, in parte, su porzione di terreno contraddistinta dalla particella 246 in capo ad altra proprietà (si veda indicazione grafica di massima nella sottostante fotografia).



Sulla porzione di terrazza di proprietà della Società eseguita risulta posizionata per tutta la larghezza e per una profondità di mt. 2,40 circa una griglia di aereazione per le autorimesse poste ai piani interrati.

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società eseguita, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle

attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 1.015,41;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: a credito €. 638,82.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti
l' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova -
Servizio di Pubblicità Immobiliare;

**“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di
cubatura.....”**

Nessuno.

**“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia
dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa
coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi
autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di
matrimonio;.....”**

Trattasi di Società .

**- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter
rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in
particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo ,
livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero
che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero
derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”**

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

**“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno
cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
Dovranno essere indicati.**

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l' Agenzia delle Entrate –
Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità

Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/09/2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/04/2006, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/04/2006 ai n. 17600/4314 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.000,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale

con:

- annotazione n. 3368 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell’iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n. 761/ 2006, a firma dell’arch. avente ad oggetto la “*Ristrutturazione padiglione edilizia Lido*”, facendo, però, riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente D.I.A. n. 6237 dell’anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 142, comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A. sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata ceduta una piccola porzione all’appartamento posto a nord;
- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

- sono state riscontrate lievi difformità relative la terrazza e le fioriere perimetranti la stessa.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche

acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica
“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l'unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo stato, redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 36**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 37, box n. 43, box n. 35, sopra con box n. 33 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 130 (ex fg. 71, particella 182, sub. 130), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 23 (oggi interno 36), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 35 e planimetria catastale prodotta come Allegato 104).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 36, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “: **“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”**.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 344,29;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”.

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in

data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo

40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.49) Lotto 49

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/ 15, con asservito box n. 10 - piano secondo interrato.

Appartamento

“1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: atrio condominiale, unità immobiliare int. 14, particella 247 in capo ad altra proprietà , unità immobiliare int. 15 sopra con int. 26, int. 27, sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 255, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a :

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 68 e elaborato planimetrico Fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 15, è posto al piano terreno del fabbricato.

Al momento del sopralluogo risultava approntato al grezzo per le opere murarie, mancando in gran parte gli intonaci, la pavimentazione interna ed esterna (terrazza), i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni.

L'impianto elettrico risultava sommariamente approntato essendo predisposta la sola canalizzazione sottotraccia nella quale mancava il cablaggio.

Risultava, in oltre, da approntare l'impiantistica termo-idraulica. Come meglio evincibile dalle sottostanti fotografie necessita di opere di completamento





Deve essere precisato che la terrazza risulta realizzata anche su porzione di terreno non in capo alla Società esecutata, per quanto concerne la porzione realizzata sulla particella 247, in capo ad altra proprietà (come sommariamente indicato nella sottostante fotografia).



Sulla porzione di terrazza di proprietà della Società esecutata risulta posizionata per tutta la larghezza e per una profondità di mt. 2,50 circa una griglia di aereazione per le autorimesse poste al piano sottostante.

Allo stato sono rilevabili, in alcune zone dell'unità immobiliare, così come evincibile dalla sottostante fotografia, servitù costituite da tubazioni/canalizzazioni collocate a soffitto che, secondo quanto progettualmente a suo tempo previsto,

rimarrebbero confinate entro un controsoffitto che porterebbe in dette zone l'altezza utile a mt. 2,40.



Le rimanenti zone, sempre secondo quanto a suo tempo progettualmente previsto, avrebbero un'altezza pari a mt. 2,70.

Nel corridoio risulta posizionata una tubazione a pavimento che lo rende solo parzialmente fruibile costituendo intralcio al passaggio (si veda fotografia a lato).



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 1.617,39;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 190,39.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- ***gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da censo ,***

livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali
con:

- annotazione n. 3369 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/ 04/ 2006, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/ 04/ 2006 ai n. 17600/ 4314 part., a favore di di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.00,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale con:

- annotazione n. 3368 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell’iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n.

761/2006, a firma dell'arch. avente ad oggetto la
"Ristrutturazione padiglione edilizia Lido", facendo, però,
riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente
D.I.A. n. 6237 dell'anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo
a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa
restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 143,
comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A.
sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata annessa all'appartamento una piccola porzione
dell'attiguo appartamento posto sul lato sud.
- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.
- sono state riscontrate lievi difformità relative la terrazza e le
fioriere perimetranti la stessa.

***".....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello
stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di
destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa....."***

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

***".....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai
sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6
giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti
verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il
soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata
presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento
del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da
corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di***

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo. In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l’unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo stato, redigere l’ Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 10**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n. 11, box n. 16, box n. 9, sopra con
corridoio condominiale piano primo interrato, sotto con il
suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 156 (ex fg. 71, particella 182, sub. 156), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 58 (oggi interno 10), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 18, rendita €. 148,38, intestato a: SOCIETA' PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 51 e planimetria catastale prodotta come Allegato 120).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 10, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano .

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60 data la presenza a soffitto di tubazioni (servitù).



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle

attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o

cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 373,90;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.411,95;

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- ***gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”***

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- ***le iscrizioni ipotecarie;***

- ***i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”***

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Ufficio del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

Si segnala una difformità catastale per quanto attiene la rappresentazione grafica relativamente il diverso posizionamento della parete posta a destra entrando.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art.

46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.50) Lotto 50

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/6, con asservito box n. 37 - piano secondo interrato.

Appartamento

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: distacco su altra proprietà, unità immobiliare int. 7, atrio condominiale, unità immobiliare int. 5, sopra con vano scale, int. 21, sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 261, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 69 e elaborato planimetrico Fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 6, è posto al piano terreno del fabbricato.

Al momento del sopralluogo risultava approntato al grezzo per le opere murarie, mancando gli intonaci, la pavimentazione interna ed esterna (terrazza), i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni.

L'impianto elettrico risultava sommariamente approntato essendo predisposta la sola canalizzazione sottotraccia nella quale mancava il cablaggio.

Risultava, in oltre, da approntare l'impiantistica termo-idraulica.

Come meglio evincibile dalle sottostanti fotografie necessita di opere di completamento





Allo stato non risulta realizzato il divisorio in muratura per la delimitazione della terrazza di pertinenza che attualmente risulta indivisa con la terrazza di pertinenza dell'unità immobiliare int. 5.



Allo stato sono rilevabili, in alcune zone dell'unità immobiliare, così come evincibile dalla sottostante fotografia,



servitù costituite da tubazioni/ canalizzazioni collocate a soffitto che, secondo quanto progettualmente a suo tempo previsto, rimarrebbero confinate entro un controsoffitto che porterebbe in dette zone l'altezza utile a mt. 2,40.

Le rimanenti zone, sempre secondo quanto a suo tempo progettualmente previsto, avrebbero un'altezza pari a mt. 2,70.

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;...”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con

particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 1.539,97;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.853,50.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/09/2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/04/2006, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/04/2006 ai n. 17600/4314 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.000,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale con:

- annotazione n. 3368 del 08/09/2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell'iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n. 761/2006, a firma dell'arch. avente ad oggetto la “*Ristrutturazione padiglione edilizia Lido*”, facendo, però, riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente D.I.A. n. 6237 dell'anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 144, comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A. sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata annessa all'appartamento una piccola porzione dell'attiguo appartamento posto a sud.
- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.
- sono state riscontrate difformità relative la terrazza e le fioriere perimetranti la stessa.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo. In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l'unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo

stato, redigere l' Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 37**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: corridoio di accesso, box n. 38, box n. 44, box n. 36, sopra con box n. 34 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 129 (ex fg. 71, particella 182, sub. 129), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 22 (oggi interno 36), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe

11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 34 e planimetria catastale prodotta come Allegato 103).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 37, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società eseguita, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti

parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “: **“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.**

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 334,29;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.248,29;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro

Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/09/2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/04/2006, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/04/2006 ai n. 17600/4314 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.000,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale

con:

- annotazione n. 3368 del 08/09/2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in

data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo

40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.51) Lotto 51

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/5, con asservito box n. 42 - piano secondo interrato.

Appartamento

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: distacco su altra proprietà, unità immobiliare int. 6, atrio condominiale, unità immobiliare int. 4, sopra con vano scale, int. 20, sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 251, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 70 e elaborato planimetrico Fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 5, è posto al piano terreno del fabbricato.

Al momento del sopralluogo risultava approntato al grezzo per le opere murarie, mancando gli intonaci, la pavimentazione interna ed esterna (terrazza), i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni.

L'impianto elettrico risultava sommariamente approntato essendo predisposta, in parte, la sola canalizzazione sottotraccia nella quale mancava il cablaggio.

Risultava, in oltre, da approntare l'impiantistica termo-idraulica.

Come meglio evincibile dalle sottostanti fotografie necessita di opere di completamento.





Non risulta realizzato il divisorio in muratura per la delimitazione della terrazza di pertinenza che attualmente è comune con la terrazza di pertinenza all'unità immobiliare interno 6.



Sono rilevabili, in alcune zone dell'unità immobiliare, così come evincibile dalla sottostante fotografia servitù costituite da tubazioni/ canalizzazioni collocate a soffitto che, secondo quanto progettualmente a suo tempo previsto, rimarrebbero confinate entro un controsoffitto che porterebbe in dette zone l'altezza utile a mt. 2,40.

Le rimanenti zone, sempre secondo quanto a suo tempo progettualmente previsto, avrebbero un'altezza pari a mt. 2,70

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 1.450,79;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.038,75.

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- ***gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo ,***

livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del

notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – acc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/ 04/ 2006, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/ 04/ 2006 ai n. 17600/ 4314 part., a favore di di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.00,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale

con:

- annotazione n. 3368 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell'iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n. 761/2006, a firma dell'arch. avente ad oggetto la *“Ristrutturazione padiglione edilizia Lido”*, facendo, però, riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente D.I.A. n. 6237 dell'anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 145, comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A. sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni;
- sono state riscontrate difformità relative la terrazza e le fioriere perimetranti la stessa.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento

del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di

legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l’unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo stato, redigere l’ Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Box asservito

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 42**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 35, box n. 43, corridoio di accesso, box n. 41, sopra con box n. 39 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 122 (ex fg. 71, particella 182, sub. 122), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 13 (oggi interno 42), piano secondo sottostrada, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 29 e planimetria catastale prodotta come Allegato 98).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 42, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti

rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell’art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 334,59;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.212,22;

“.....Dovranno essere indicati:

- ***le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”***

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.5.52) Lotto 52

Appartamento sito in Comune di Genova, Corso Italia 15/ 4, con asserviti boxes n. 28 e 29 - piano secondo interrato.

Appartamento

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: distacco su altra proprietà, unità immobiliare int. 5, atrio condominiale, unità immobiliare int. 3, sopra con vano scale, int. 20, int. 19, sotto con autorimessa .

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg.71, particella 806, subalterno 252, zona censuaria 1, categoria in fase di costruzione intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1000/ 1000 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 71 e elaborato planimetrico fg.71 , map. 182 piano terra - Corso Italia 15 prodotto come Allegato 130).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

L'appartamento, contraddistinto dall'int. 4, è posto al piano terreno del fabbricato.

Al momento del sopralluogo risultava approntato al grezzo per le opere murarie, risultavano in gran parte realizzati gli intonaci, mancava la pavimentazione interna ed esterna (terrazza), i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni, in alcune murature sono stati collocati controtelai per porte scorrevoli a scomparsa.

L'impianto elettrico risultava sommariamente approntato essendo predisposta in gran parte la sola canalizzazione sottotraccia nella quale risultava, sempre in parte, realizzato il cablaggio, risultavano posate cassette portafrutti;

Risultava, in oltre, da approntare l'impiantistica termo-idraulica, con la sola presenza di una unità collocata a soffitto (zona ingresso) per la diffusione di calore e/o raffrescamento.

La zona cottura verrà alimentata elettricamente.

Come meglio evincibile dalle sottostanti fotografie necessita di opere di completamento









Allo stato sono rilevabili, in alcune zona dell'unità immobiliare, così come evincibile dalla sottostante fotografia, servitù

costituite da tubazioni/canalizzazioni collocate a soffitto che, secondo quanto progettualmente a suo tempo previsto, rimarrebbero confinate entro un controsoffitto che porterebbe in dette zone l'altezza utile a mt. 2,40.

Le rimanenti zone, sempre secondo quanto a suo tempo progettualmente previsto, avrebbero un'altezza pari a mt. 2,70.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò nel possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato

liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il bene risulta nel possesso della Società esecutata.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), all'appartamento risulta asservito un box ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001, sito nel medesimo edificio e posto al piano secondo interrato dello stesso. Nell'atto unilaterale d'obbligo si rimanda ad un successivo atto ricognitivo da redigere ad ultimazione de lavori con il quale definire gli l'abbinamenti tra i boxes e le singole unità immobiliari.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016 - Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 2.452,79;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.300,19.

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 3369 del 08/09/2009 per frazionamento in quota del lotto 132 in 12 lotti;
- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in quota in 160 lotti;

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 31670 del 11/04/2006, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 13/04/2006 ai n. 17600/4314

part., a favore di di Banca CARIGE S.P.A., per la somma totale di €. 7.000.00,00, di cui €. 3.500.000,00 per capitale con:

- annotazione n. 3368 del 08/ 09/ 2009 per frazionamento in quota in 12 lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

Per la verifica della regolarità edilizia urbanistica si deve far riferimento, in base alla ricostruzione dell’iter di cui al paragrafo 4.4), allo stato ultimo depositato agli atti del Comune e precisamente alla D.I.A. del 09 febbraio 2006, rubricata al n. 761/ 2006, a firma dell’arch. avente ad oggetto la “*Ristrutturazione padiglione edilizia Lido*”, facendo, però, riferimento alle tavole progettuali allegate alla precedente D.I.A. n. 6237 dell’anno 2005.

In base ai riscontri effettuati in loco, nel corso del sopralluogo a suo tempo effettuato a cura dello scrivente, ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato 146, comparati con la documentazione grafica allegata alla D.I.A. sopraindicata (vedasi Allegato 161) si può riferire che:

- è stata annesso all'appartamento l'attiguo appartamento previsto a progetto posto a sud.
- è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.
- sono state riscontrate difformità relative la terrazza e le fioriere perimetranti la stessa.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Per regolarizzare sia le difformità interne che le difformità esterne dovrà essere presentata idonea pratica in sanatoria, predisposta a firma di un Tecnico abilitato, con richiesta di

Accertamento di Conformità e, ricadendo l'immobile in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, dovrà essere anche acquisito preventivamente l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica presso l'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ultimo dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Il costo per il Tecnico può essere quantificato indicativamente in €. 4.000,00 (I.V.A. e C.N.P. compresa).

I diritti per la presentazione della pratica dovuti al Comune si possono indicare forfetariamente in circa €. 200,00, importo che dovrà essere verificato al momento della presentazione della pratica.

Le sanzioni dovute al Comune, al momento, non possono essere indicate in quanto verranno quantificate dal Responsabile del Procedimento in virtù delle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della pratica.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

Essendo l'unità immobiliare approntata al grezzo secondo quanto rilevato nel corso del sopralluogo non è possibile, allo stato, redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

“.....d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con

gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi è quota indivisa.

Boxes asserviti

a) “1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 28**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 21, box n. 29, corridoio di accesso, box n. 27, sopra con box n. 25 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 136 (ex fg. 71, particella 182, sub. 136), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 31 (oggi interno 28), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1(vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 38 e planimetria catastale prodotta come Allegato 107).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 28, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “. **“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni**

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 344,29;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.248,98;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).
“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

b) “ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 29**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 22, box n. 30 , corridoio di accesso, box n. 28, sopra con box n. 26 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 137 (ex fg. 71, particella 182, sub. 137), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 32 (oggi interno 29), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 39 e planimetria catastale prodotta come Allegato 108).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 29, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con

particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 344,29;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.247,98;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA

CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art.

46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.6) Identificazione dei 6 boxes asserviti ed abbinati agli appartamenti posti al piano terreno non ricadenti nella corrente procedura.

4.6.1) “ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 35**, posto al piano 2° s.s., con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoi di accesso, box n. 36, box n. 42, box n. 34, sopra con box n. 32 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 131 (ex fg. 71, particella 182, sub. 131), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 24 (oggi interno 35), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a: SOCIETA' PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 36 e planimetria catastale prodotta come Allegato 105).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 35 , è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “: “.....
riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 344,29;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.248,48;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del

notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Non vi è quota indivisa.

4.6.2) “ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 16**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

box n. 10, box n.11, box n.17, corridoio di accesso, box n.15, sopra con box n. 13 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 150 (ex fg. 71, particella 182, sub. 150), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 49-50 (oggi interno 16), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 23, rendita €. 278,89, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 45 e planimetria catastale prodotta come Allegato 114).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 16, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 423,17;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.439,00;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.6.3) “ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 11**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso, box n.12, box n.17, box n. 16 , box n. 10,
sopra corridoio di accesso piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 155 (ex fg. 71, particella 182, sub. 155), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 57 (oggi interno 11), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 50 e planimetria catastale prodotta come Allegato 119).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”

Il box, contraddistinto col n. 11, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 344,29;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.171,69;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.6.4) “1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 6**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n. 7, corridoio di accesso, box n. 5, sopra con box n. 6 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 160 (ex fg. 71, particella 182, sub. 160), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 64 (oggi interno 6), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 18, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 53 e planimetria catastale prodotta come Allegato 122).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 6 è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 449,48;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.805,40;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- **gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero**

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

4.6.5) “1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 4**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

muri di perimetro, box n. 5, corridoio di accesso, box n. 3, sopra con box n. 4 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 162 (ex fg. 71, particella 182, sub. 162), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R int. 66 (oggi interno 4), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1. (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 54 e planimetria catastale prodotta come Allegato 123).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 4 è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ .”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 402,45;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.614,71;

“.....Dovranno essere indicati:

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”**

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del

notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Non vi è quota indivisa.

4.6.6) “1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 3**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia prodotto alla presente come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: muri di perimetro, box n.4, corridoio di accesso, box n. 2, sopra con box n. 3 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 163 (ex fg. 71, particella 182, sub. 163), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 48 (oggi interno 15), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile prodotta come Allegato 55 e planimetria catastale prodotta come Allegato 124).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 3, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “.” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “.”. In forza di tale atto la “.” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti, bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “.”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “.”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta

22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (vedasi Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/04/2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/2/2004 al n. part. 2390(vedasi Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

“..... riporti l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 402,45;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.368,82;

“.....Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....”

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

“.....6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del

notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali

con:

- annotazione n. 4779 del 24/ 12/ 2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Lo scrivente rassegnando la suestesa relazione e ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto rimane, comunque, a completa disposizione della Signoria Vostra Illustrissima per ogni eventuale chiarimento e/ o precisazione in merito che si rendesse necessaria.

Con ossequi.

Chiavari, 03 Dicembre 2016

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

Elenco degli Allegati

- Allegato 1 : verbali sopralluoghi.
- Allegato 2 : corrispondenza.
- Allegato 3- 71 : visure catastali per immobile.
- Allegato 72 - 129: planimetrie catastali .
- Allegato 130 : elaborato planimetrico fg. 71 , map. 182
piano terra - Corso Italia 15.
- Allegato 131 : VAX fg.71 , map. 182 piano terra - Corso
Italia 15.
- Allegato 132 : schema grafico identificativo dei boxes
ricadenti entro il civ. 15 di Corso Italia –
piano primo interrato.
- Allegato 133 : schema grafico identificativo dei boxes
ricadenti entro il civ. 15 di Corso Italia –
piano secondo interrato.
- Allegato 134 : schema grafico identificativo dei boxes
ricadenti entro il civ. 17 a/ R di Corso Italia
– piano primo interrato.
- Allegato 135 : schema grafico identificativo dei boxes
ricadenti entro il civ. 17 a/ R di Corso Italia
– piano secondo interrato.
- Allegato 136 : visure effettuate presso l’Agenzia delle
Entrate – Direzione Provinciale di Genova -
Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- Allegato 137: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/9.
- Allegato 138: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/10.
- Allegato 139: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/11.
- Allegato 140: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/12.
- Allegato 141: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/13.
- Allegato 142: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/14.
- Allegato 143: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/15.
- Allegato 144: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/6.

- Allegato 145: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/5.
- Allegato 146 : restituzione grafica redatta dal Perito relativamente l'unità immobiliare di Corso Italia 15/4.
- Allegato 147: restituzione grafica redatta dal Perito relativamente la ex stazione di servizio.
- Allegato 148: Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) unità immobiliare di Corso Italia 15/14.
- Allegato 149: richieste invio documentazione contabile Condominio “ ”
- Allegato 150: riparto spese Condominio “ ” .
- Allegato 151: richieste invio documentazione contabile Condominio Autorimesse “ ” .
- Allegato 152: riparto spese Condominio Autorimesse “ ”
.Allegato 153: regolamento Condominio Corso Italia 15- Genova.
- Allegato 154: Contratto –
- Allegato 155: Contratto S.p.A. – .
- Allegato 156: Atto Notaio P. Biglia del 02/02/2004
- Allegato 157: pec inviata dal Sig. A. del
19 maggio 2016.
- Allegato 158 : istanza accesso agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova

- Allegato 159: Concessione edilizia in sanatoria ex art. 39 L. 724/94 n. 5148 del 16.12.1999 – boxes.
- Allegato 160: istanza accesso agli atti inviata al Comune di Genova.
- Allegato 161 : documentazione edilizio – urbanistica reperita agli atti del Comune di Genova relativa gli appartamenti.
- Allegato 162 : interpello allo Sportello Unico per l’Edilizia Urbanistica del Comune di Genova.
- Allegato 163 : risposta del Comune all’interpello.
- Allegato 164 : documentazione edilizio – urbanistica reperita agli atti del Comune di Genova relativa la ex stazione di servizio.
- Allegato 165 : relazione tecnica a firma Ing. C. per adeguamento attività ai fini antincendio dell’autorimessa.
- Allegato 166 : istanza al Comando Provinciale dei VV.F. di Genova a firma del Sig. .
- Allegato 167 : dati O.M.I.
- Allegato 168 : invio perizia alle Parti

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.