

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2018 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.176,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 13/07/2018, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Cecchi, 4 C - 16129 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Domenico Oliva 31A/R, piano terra (Coord. Geografiche: 44.430767,8.852024)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile adibito a negozio, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito al piano terra di un edificio ad uso residenziale, con accesso autonomo direttamente prospiciente su Via Domenico Oliva, strada pubblica.

L'immobile si trova sulle alture del quartiere di Sestri Ponente, nella zona di San Giovanni Battista dove si trovano la chiesa di San Giovanni Battista, l'ospedale Padre Antero Micone, un cinema, una scuola ed un campo da calcio.

La zona è caratterizzata da alta densità abitativa, la reperibilità di parcheggio è scarsa.

La via è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico che collegano la zona con il centro di Sestri Ponente dove si trovano attività commerciali di ogni genere.

In data 03/10/2018 la scrivente effettuava il sopralluogo in loco alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dipendente di So.ve.mo, custode giudiziario dell'immobile, e della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice esecutata.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Domenico Oliva 31A/R, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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



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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Genova il 7/01/1953

## CONFINI

L'immobile pignorato confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con il vano scale dell'edificio, a sud con l'ingresso dell'edificio, ad ovest si affaccia su Via Domenico Oliva.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	21,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,20 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da un locale commerciale e da un servizio igienico cieco con disimpegno, costituito da due locali, uno dotato di wc e l'altro di un piccolo lavabo. Lo stato di manutenzione è discreto. I pavimenti sono in graniglia, nel servizio igienico in piastrelle di grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il locale commerciale ha un controsoffitto a doghe ad un'altezza di 3,20 m, il disimpegno ed il servizio igienico sono controsoffittati ad un'altezza di m 2,34. Unico serramento esterno presente è quello in alluminio con vetro singolo che si affaccia sulla strada e costituisce anche l'ingresso del locale. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, è presente un radiatore a parete sul retro del locale, l'acqua calda sanitaria è autonoma, è presente un boiler elettrico all'interno del servizio igienico.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2004 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEP, Fg. 56, Part. 843, Sub. 3, Zc. 2



		Categoria C1 Cl.9, Cons. 17 Superficie catastale 21 Rendita € 547,86
Dal 11/10/2018 al 17/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEP, Fg. 56, Part. 843, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 17 Superficie catastale 21

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SEP	56	843	3	2	C1	9	17	21	547,86	T		

### Corrispondenza catastale

Dal rilievo effettuato il serramento esterno risulta leggermente spostato rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

I dati catastali corrispondono a quelli riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova sono stati richiesti il certificato di residenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta residente in Via Alfredo catatlani 10 int. 42 ed l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che la debitrice esecutata è coniugata con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni

## PATTI

L'immobile ad oggi risulta libero, dalle indagini effettuate non risultano contratti di locaione in essere.

## STATO CONSERVATIVO



Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, ha accesso autonomo dalla strada e non ha parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio è stato costruito nel 1959, il certificato di abitabilità risale al 28 marzo 1963. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Le facciate sono tinteggiate e appaiono in buon econdizioni. Il locale commerciale è situato al piano terra dell'immobile ed è esposto a ponente.

I pavimenti sono in graniglia, nel servizio igienico in piastrelle di grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco e si presentano in discrete condizioni. Unico serramento presente è quello esterno in alluminio con vetro singolo che si affaccia sulla strada e costituisce anche l'ingresso del locale. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'acqua calda sanitaria è autonoma. L'impianto elettrico è sottotraccia, non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1950 al 17/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico Borsotto	21/12/1950		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2004 al 10/10/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Novara	17/05/2004	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, reperito dalla sottoscritta CTU, è inserito in allegato alla presente relazione. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta CTU non risultano atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Genova aggiornate al 14/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 23/06/2009  
Reg. gen. 19767 - Reg. part. 3607  
Importo: € 53.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 09/05/2018  
Reg. gen. 15641 - Reg. part. 11825  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in area BB-RQ del P.U.C. di Genova.  
Non risulta sottoposto a vincoli di tutela previsti dal D. Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dalle indagini effettuate la costruzione dell'edificio è iniziata nel mese di dicembre 1960 ed è terminata nel mese di ottobre del 1962. Si allegano alla presente relazione il provvedimento di approvazione del progetto n. 4568 del 21/12/1959 ed il decreto di abitabilità dell'edificio n. 950 del 28/03/1963.

Non sono state presentate altre pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.

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

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

Dal sopralluogo effettuato non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato, è stato effettuato un frazionamento per la suddivisione dei locali al piano terra inizialmente non previsto.

Il locale è stato invece regolarmente accatastato, unica difformità rilevata con la planimetria catastale è il diverso posizionamento del serramento esterno su Via Domenico Oliva.

E' possibile sanare le opere difformi mediante invio di una comunicazione al Comune secondo quanto previsto dall'art. 48 della L.R. 16/2008 e s.m.i., come da indicazioni ricevute dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata - UOT 1 - Ponente in data 09/10/2018. E' necessario presentare anche la variazione catastale.





Le spese inerenti le pratiche sono le seguenti:

Oneri di regolarizzazione comunale: 516,00 per sanzione pecuniaria ed € 87,70 per oneri istruttori  
oneri professionali per comunicazione art. 48 L.R. 16/2008: €800,00  
oneri professionali variazione catastale: € 400,00  
oneri per presentazione variazione catastale Agenzia delle Entrate: € 50,00

In totale i costi per la sanatoria ammontano ad € 1.853,70 esclusi oneri fiscali

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 368,22

Importo spese straordinarie già deliberate: € 148,83

Si riporta quanto comunicato alla scrivente dall'amministratore di condominio:

Importo annuo spese fisse gestione ordinaria: €.400,00;

Spese straordinarie già deliberate ma non scadute (nn. 3 rate da €.49,61 cad.) €.148,83;

Spese condominiali scadute e non pagate (Chiusura gestione al 40/04/3018): €.368,22.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Domenico Oliva 31A/R, piano terra  
Trattasi di immobile adibito a negozio, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito al piano



terra di un edificio ad uso residenziale, con accesso autonomo direttamente prospiciente su Via Domenico Oliva, strada pubblica. L'immobile si trova sulle alture del quartiere di Sestri Ponente, nella zona di San Giovanni Battista dove si trovano la chiesa di San Giovanni Battista, l'ospedale Padre Antero Micone, un cinema, una scuola ed un campetto da calcio. La zona è caratterizzato da alta densità abitativa, la reperibilità di parcheggio è scarsa. La via è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico che collegano la zona con il centro di Sestri Ponente dove si trovano attività commerciali di ogni genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 843, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 28.800,00

Le spese per la redazione delle pratiche saranno le seguenti:

Oneri catastali: 50,00 € per diritti di presentazione

Oneri comunali per la regolarizzazione : 516,00 € per sanzione pecuniaria e 87,70 € per oneri istruttori

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: 800,00 € oltre oneri fiscali

Oneri professionali per la redazione della variazione catastale: 400,00 € oltre oneri fiscali

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 1.853,70 € di cui 653,70 € per oneri e 1.200€ per prestazioni professionali.

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile si utilizza il metodo del valore venale. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazioni immobiliari della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI, dall'esame del prezzo unitario degli immobili indicato dalla pubblicazione di Borsino Immobiliare, dalle indagini effettuate sul sito "Immobiliare.it".

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta il seguente:

immobile sub 36 (appartamento): € 1.200,00/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

1.200 x 24 €/mq = € 28.800,00 € (ventottomilaottocento/00 euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Genova (GE) - Via Domenico Oliva 31A/R, piano terra	24,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00	€ 28.800,00



Valore di stima:	€ 28.800,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 28.800,00

Deprezzamento del 23,00 %

**Valore finale di stima: € 22.176,00**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

##### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%:

##### ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Le spese per la redazione delle pratiche sono le seguenti:

Oneri di regolarizzazione comunale: 516,00 per sanzione pecuniaria ed € 87,70 per oneri istruttori

oneri professionali per comunicazione art. 48 L.R. 16/2008: €800,00

oneri professionali variazione catastale: € 400,00

oneri per presentazione variazione catastale Agenzia delle Entrate: € 50,00

In totale i costi per la sanatoria ammontano ad € 1.853,70 esclusi oneri fiscali

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 1.900,00 € (esclusi gli oneri fiscali) pari a circa il 6% del valore dell'immobile

##### STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione.

Si riporta una correzione relativa al deprezzamento per obsolescenza economica pari al 10% poiché, a causa della situazione attuale del mercato immobiliare, il livello di domanda di immobili sul mercato è molto basso.

##### STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti di locazione registrati relativi all'immobile oggetto di stima.

L'immobile risulta libero.

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso dell'immobile.

##### VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

##### SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Si riporta quanto comunicato alla scrivente dall'amministratore di condominio:

Importo annuo spese fisse gestione ordinaria: €400,00;

Spese straordinarie già deliberate ma non scadute (nn. 3 rate da €49,61 cad.) €148,83;

Spese condominiali scadute e non pagate (Chiusura gestione al 40/04/3018): €368,22.

Si riporta una correzione per le spese condominiali insolute pari al 2% del valore dell'immobile



Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto
- 6% per oneri di regolarizzazione urbanistica
- 10% per stato d'uso e manutenzione
- 2% per spese condominiali insolute

la sommatoria delle detrazioni ammonta al 23% del valore dell'immobile.

In ragione delle correzioni operate, il valore a metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pari a 924,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

€ 924€/mq x 24 mq = € 22.176,00 € arrotondabile a 22.000 (ventiduemila/00)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 24/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pettinari Sara

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 17/05/2004)
- ✓ N° 2 Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 11/10/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 25/07/2018)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica per immobile (Aggiornamento al 25/07/2018)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Stralcio Progetto n. 1538/1959 (Aggiornamento al 31/08/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provvedimento n.4568/ 1959 approvazione del progetto
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Provvedimento n. 950/1963



- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 03/10/2018
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 05/10/2018
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo immobile stato attuale (Aggiornamento al 03/10/2018)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di residenza ##Barontini Patrizia## (Aggiornamento al 27/07/2018)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ##Barontini Patrizia## (Aggiornamento al 27/07/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori OMI - Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 15/10/2018)
- ✓ N° 14 Altri allegati - aggiornamento ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto PUC Genova
- ✓ N° 18 Altri allegati - Relazione di stima verione privacy (Aggiornamento al 15/10/2018)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 18/10/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Domenico Oliva 31A/R, piano terra  
Trattasi di immobile adibito a negozio, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito al piano terra di un edificio ad uso residenziale, con accesso autonomo direttamente prospiciente su Via Domenico Oliva, strada pubblica. L'immobile si trova sulle alture del quartiere di Sestri Ponente, nella zona di San Giovanni Battista dove si trovano la chiesa di San Giovanni Battista, l'ospedale Padre Antero Micone, un cinema, una scuola ed un campo da calcio. La zona è caratterizzata da alta densità abitativa, la reperibilità di parcheggio è scarsa. La via è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico che collegano la zona con il centro di Sestri Ponente dove si trovano attività commerciali di ogni genere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 843, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade in area BB-RQ del P.U.C. di Genova. Non risulta sottoposto a vincoli di tutela previsti dal D. Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)

**Prezzo base d'asta: € 22.176,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.176,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Domenico Oliva 31A/R, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 843, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile adibito a negozio, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, sito al piano terra di un edificio ad uso residenziale, con accesso autonomo direttamente prospiciente su Via Domenico Oliva, strada pubblica. L'immobile si trova sulle alture del quartiere di Sestri Ponente, nella zona di San Giovanni Battista dove si trovano la chiesa di San Giovanni Battista, l'ospedale Padre Antero Micone, un cinema, una scuola ed un campo da calcio. La zona è caratterizzata da alta densità abitativa, la reperibilità di parcheggio è scarsa. La via è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico che collegano la zona con il centro di Sestri Ponente dove si trovano attività commerciali di ogni genere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 23/06/2009  
Reg. gen. 19767 - Reg. part. 3607  
Importo: € 53.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 09/05/2018  
Reg. gen. 15641 - Reg. part. 11825  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

