

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 672/2018 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
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 672/2018 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.140,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

## INCARICO

---

In data 12/02/2019, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com, PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino 146R-148R, piano T

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale ad uso negozio/bottega segnato con i civici 146R-148R di Via San Martino, posto al Piano Terreno del fabbricato civ. 18 di Via San Martino composto da un ampio vano oltre a retro con servizi igienici e antibagno (in corso di realizzazione), dotato di due vetrine sulla via pubblica principale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino 146R-148R, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti: planimetrie catastali del bene immobile, reperite dallo scrivente Perito Stimatore.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)

## CONFINI

L'immobile confina: a sud con Via San Martino, a est con atrio di ingresso civ. 18 di Via San Martino (stesso stabile), a nord con vano scala, a ovest con altra u.i.u. stesso fabbricato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	47,50 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	4,23 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/11/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 53, Part. 53, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 46 Piano T
Dal 17/11/1997 al 11/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 53, Part. 53, Sub. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 46

		Piano T
Dal 11/11/2002 al 17/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 53, Part. 53, Sub. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 46 Rendita € 1.601,22 Piano T
Dal 17/06/2004 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 53, Part. 53, Sub. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 46 Superficie catastale 49 Rendita € 1.601,22 Piano T

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
GEB	53	53	3		C1	8	46	49	1601,22	T	

### Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dell'immobile è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti presso l'AdE.

A seguito dei lavori in corso - in ogni caso - la planimetria catastale dovrà essere aggiornata, anche evidenziando la corretta altezza dei locali (si ritiene che l'altezza indicata sull'attuale planimetria catastale sia un mero refuso, considerato anche il progetto di costruzione dell'edificio).

I costi previsti per l'aggiornamento ammontano a Euro 700,00 oltre accessori di legge.

## PATTI

Con scrittura privata sottoscritta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietari e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale conduttrice la parte conduttrice si è impegnata a realizzare a sua cura e spese tutti i lavori per la realizzazione del locale bagno e antibagno nell'immobile così come da progetto allegato al contratto di locazione di cui sopra; parte locatrice si è impegnata a compensare con i canoni di locazione mensili l'importo complessivo che parte conduttrice sosterrà per la realizzazione dei locali bagno e antibagno e che provvederà a rifatturare alla parte locatrice (ved. all. 9b).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, si trovava in corso di ristrutturazione, essendo in corso i lavori di manutenzione straordinaria operati dall'attuale conduttrice, come da CILA presentata presso il SUE del Comune di Genova.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione prevalente: Sud

Altezza interna utile: 4,20

Str. verticali: telaio in c.a.

Solai: in c.a.

Copertura fabbricato: tetto a lastrico solare.

Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)

Pareti esterne ed interne: murature esterne a camera d'aria, intonaco in arenino.

Infissi esterni ed interni: porte di accesso in vetro protetti da serranda

Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.)

Impianto termico: assente alla data del sopralluogo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2025
- Scadenza disdetta: 27/01/2024

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

L'immobile risulta concesso in locazione alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto stipulato successivamente al pignoramento (ved. All. 9b).

All'esito delle verifiche effettuate dallo scrivente presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione precedenti al pignoramento e opponibili (ved. All. 9a).

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 1.100,00

Canone di locazione / indennita fissato dal custode: € 13.200,00

Con scrittura privata sottoscritta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietari e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale conduttrice la parte conduttrice si è impegnata a realizzare a sua cura e spese tutti i lavori per la realizzazione del locale bagno e antibagno nell'immobile così come da progetto allegato al contratto di locazione di cui sopra; parte locatrice si è impegnata a compensare con i canoni di locazione mensili l'importo complessivo che parte conduttrice sosterrà per la realizzazione dei locali bagno e antibagno e che provvederà a rifatturare alla parte locatrice (ved. all. 9b).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1997 al 11/11/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	07/05/1998	10	6708
Dal 17/11/1997 al 11/11/2002	**** Omissis ****	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	08/05/2003	19	120
Dal 11/11/2002 al 17/06/2004	**** Omissis ****	<b>Ricongiungimento di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	17/05/2005	2338	
Dal 13/06/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosa Voiello	13/06/2005	76282	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	21/06/2005	29577	18076
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 05/03/2009  
Reg. gen. 7561 - Reg. part. 1160  
Quota: 2/15  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.390,90
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo  
Iscritto a Genova il 26/01/2017  
Reg. gen. 2677 - Reg. part. 384  
Quota: 2/15

Importo: € 57.978,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. Amministrativa** derivante da Ruolo  
Iscritto a Genova il 05/06/2017  
Reg. gen. 17687 - Reg. part. 3188  
Quota: 2/15  
Importo: € 44.775,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 25/11/2011  
Reg. gen. 38513 - Reg. part. 27446  
Quota: 2/15  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 12/04/2013  
Reg. gen. 11340 - Reg. part. 7829  
Quota: 2/15  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Divisione giudiziale**  
Trascritto a Genova il 21/11/2014  
Reg. gen. 27070 - Reg. part. 21166  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 02/10/2018  
Reg. gen. 32332 - Reg. part. 24431  
Quota: 13/15  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 14/11/2018  
Reg. gen. 37739 - Reg. part. 28504  
Quota: 2/15  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, il cui procedimento di adozione si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, in ambito AC-IU.

### VINCOLI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico. architettonico. L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Esiste certificato di abitabilità per il fabbricato n. 474 del 10/03/29151, relativo alla costruzione dello stesso come da progetto approvato nr. 746/49.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risultava in corso di ristrutturazione, con lavori di manutenzione straordinaria operati dalla conduttrice, per i quali, in data 26/03/2019 è stata registrata dal SUE del Comune di Genova CILA n. 2769/2019.

### ***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.

Allo stato precedente l'attuale CILA l'immobile risulta difforme da quello rappresentato nel progetto di costruzione approvato, in quanto i prospetti su Via San Martino non collimano con quelli effettivamente presenti (due vetrine anziché le tre originali).

La circostanza potrà essere sanata ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/2008, con costi prevedibili in complessivi Euro 1.500 oltre accessori di legge, inclusi tributi.

L'APE n. 1174/2014 presente presso gli Uffici Regionali, come reperito dallo scrivente, risultava non più rispettoso delle condizioni dell'immobile come rinvenute dallo scrivente all'atto del sopralluogo effettuato. Per tale ragione è stato redatto e registrato nuovo APE n. 12158/2019 (all. 8c)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.791,41

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministrazione del condominio, l'Amministratore pro tempore ha inoltrato in data le informazioni richieste (ved. All. 5a).

In particolare, dall'esame degli ultimi due rendiconti, risulta che residuano quali spese insolite complessivi Euro 3.791,41 quali arretrati e spese fino al 01/07/19

All'appartamento oggetto della presente stima quindi sono attribuite le seguenti quote millesimali come meglio indicate nei rendiconti che si invita a consultare direttamente e che vengono espone al solo fine di immediatezza:

-Millesimi generali:23/1000

In allegato alla presente vengono riportati inoltre i rendiconti degli ultimi due esercizi, da cui i potenziali acquirenti possono trarre opportune informazioni, oltre al Regolamento condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino 146R-148R, piano T  
Locale commerciale ad uso negozio/bottega segnato con i civici 146R-148R di Via San Martino, posto al Piano Terreno del fabbricato civ. 18 di Via San Martino composto da un ampio vano oltre a retro con servizi igienici e antibagno (in corso di realizzazione), dotato di due vetrine sulla via pubblica principale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 53, Sub. 3, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 79.500,00  
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.

#### VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona centrale cod. c04 microzona 76. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo (II Semestre 2018) riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione commerciale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, ai "Negozi". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 1.100,00/mq ed Euro 2.150,00/mq allo stato "normale". Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 1.500,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero e normale, nelle condizioni attuali, ovvero in fase di ristrutturazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Genova (GE) - Via San Martino 146R-148R, piano T	53,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 79.500,00	100,00	€ 79.500,00
				Valore di stima:	€ 79.500,00

Valore di stima: € 79.500,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Rischio assunto	5,00	%
Spese di regolarizzazione	3,00	%

**Valore finale di stima: € 73.140,00**

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile oltre a una percentuale del 3% valutata quale incidenza delle spese di regolarizzazione.

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.

Serra Riccò, li 06/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gennaro Roberto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via San Martino 146R-148R, piano T  
Locale commerciale ad uso negozio/bottega segnato con i civici 146R-148R di Via San Martino, posto al Piano Terreno del fabbricato civ. 18 di Via San Martino composto da un ampio vano oltre a retro con servizi igienici e antibagno (in corso di realizzazione), dotato di due vetrine sulla via pubblica principale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 53, Sub. 3, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, il cui procedimento di adozione si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, in ambito AC-IU. VINCOLI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico. architettonico. L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

**Prezzo base d'asta: € 73.140,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 672/2018 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.140,00**

---

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via San Martino 146R-148R, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 53, Sub. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	53,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, si trovava in corso di ristrutturazione, essendo in corso i lavori di manutenzione straordinaria operati dall'attuale conduttrice, come da CILA presentata presso il SUE del Comune di Genova.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale ad uso negozio/bottega segnato con i civici 146R-148R di Via San Martino, posto al Piano Terreno del fabbricato civ. 18 di Via San Martino composto da un ampio vano oltre a retro con servizi igienici e antibagno (in corso di realizzazione), dotato di due vetrine sulla via pubblica principale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 05/03/2009  
Reg. gen. 7561 - Reg. part. 1160  
Quota: 2/15  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.390,90
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo  
Iscritto a Genova il 26/01/2017  
Reg. gen. 2677 - Reg. part. 384  
Quota: 2/15  
Importo: € 57.978,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. Amministrativa** derivante da Ruolo  
Iscritto a Genova il 05/06/2017  
Reg. gen. 17687 - Reg. part. 3188  
Quota: 2/15  
Importo: € 44.775,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 25/11/2011  
Reg. gen. 38513 - Reg. part. 27446  
Quota: 2/15  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 12/04/2013  
Reg. gen. 11340 - Reg. part. 7829  
Quota: 2/15  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Divisione giudiziale**  
Trascritto a Genova il 21/11/2014  
Reg. gen. 27070 - Reg. part. 21166

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/10/2018

Reg. gen. 32332 - Reg. part. 24431

Quota: 13/15

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 14/11/2018

Reg. gen. 37739 - Reg. part. 28504

Quota: 2/15

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

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

Formalità a carico della procedura