
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 866/2018 del R.G.E.

promossa da

Banco di San Giorgio Spa
Codice fiscale: 02942940103
Partita IVA: 02942940103
Via Ceccardi 1
16121 - Genova (GE)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2	5
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Europa 395, piano T - S1.....	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	10
Precisioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	11



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T.....	19



Lotto 2.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini.....	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 866/2018 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 171.860,75	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 537.792,35	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2.....	35
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Europa 395, piano T - S1	35
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T	36



INCARICO

All'udienza del 08/03/2019, il sottoscritto Ing. Cortinois Stefano, con studio in Via Lanfranconi, 1/7A Sc - 16100 - Genova (GE), email stefano.cortinois@gmail.com, PEC stefano.cortinois@ingpec.eu, Tel. 010 562208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Europa 395, piano T - S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Appartamento di medio taglio sito in Genova, via dell'Ombra 10/4, posto in zona residenziale semicentrale con sufficiente accesso a mezzi e servizi. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta tessuto urbano consolidato con edifici di medio taglio, è caratterizzata da carenza di parcheggio e risulta comodamente servita da mezzi pubblici. Il bene oggetto di stima è posto al piano secondo di edificio civile anni 60 con strutture in cemento armato tradizionale, e risulta composto da ingresso, due camere di cui una con cabina armadi, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 395, PIANO T - S1

L'immobile oggetto di procedura è costituito da un locale commerciale a destinazione BAR posto al piano terreno di edificio civile edificato negli anni 55-60. L'unità è dotata di locale principale plurivetrine al piano strada, locali di servizio, accessori, magazzini e servizi al piano seminterrato. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta un tessuto residenziale urbano consolidato, è dotata di ottimo accesso a mezzi e relativi servizi, gode di affaccio diretto alla viabilità principale mentre risulta carente la disponibilità di parcheggio

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

un posto auto all'interno di rimessa di maggiori dimensioni, segnato con il n° 5 rosso di via dell'Ombra, posto in zona residenziale semicentrale con sufficiente accesso a mezzi e servizi. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta tessuto urbano consolidato con edifici di medio taglio, è caratterizzata da carenza di parcheggio e risulta comodamente servita da mezzi pubblici. Il bene oggetto di stima è posto al piano terreno di edificio civile anni 60 con strutture in cemento armato tradizionale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

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

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni:

Atto di precetto del 20/09/2018 per € 47.461,09

Atto di pignoramento immobiliare del 05/12/2018

Trascrizione verbale di pignoramento del

Istanza di vendita del 10/01/2019

Relazione notarile del 07/03/2019

Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta esaustiva.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni:

Atto di precetto del 20/09/2018 per € 47.461,09

Atto di pignoramento immobiliare del 05/12/2018



Trascrizione verbale di pignoramento del
Istanza di vendita del 10/01/2019
Relazione notarile del 07/03/2019
Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta esaustiva.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

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

- [Faded Name] (Proprietà 1/1)

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

- [Faded Name] (Proprietà 1/1)

L'esecutato sig. [Faded Name] risulta unico proprietario del bene oggetto di pignoramento e risulta di stato civile libero in quanto già coniugato

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

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

- [Faded Name] (Proprietà 1/2)

- [Faded Name] (Proprietà 1/2)

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

- [Faded Name] (Proprietà 1/2)
- [Faded Name] (Proprietà 1/2)

L'esecutato [Faded Name] risulta comproprietario del bene oggetto di pignoramento e di stato civile libero in quanto già coniugato

L'esecutato sig.ra [Faded Name] risulta comproprietaria del bene oggetto di pignoramento e di



stato civile libero in quanto già coniugata

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

L'appartamento sito in via dell'Ombra 10/4 confina, da nord in senso orario:

- Muri perimetrali su corso Europa
- Appartamento interno 3A
- Vano scale
- Appartamento interno 5
- Giardino di pertinenza verso civico via dell'Ombra 8

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Il posto auto di via dell'Ombra 5 rosso confina, da nord in senso orario:

- altro posto auto sub. 52
- locali piano fondi civico limitrofo
- autorimessa n° 9
- corsia di manovra comune

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,00 m	2
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	3,00 m	2
Giardino	110,00 mq	110,00 mq	0,10	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali disponibili e confrontate con il rilievo metrico effettuato in loco



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	3,92 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

Le consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali disponibili e confrontate con il rilievo metrico effettuato in loco

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1997 al 12/01/2015	1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 376, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A3 Piano 2 Graffato 337
Dal 12/01/2015 al 25/07/2019		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 298, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 755,32 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1984 al 13/04/2007	1/2 Proprietà per 1/2 2 nata a 1/2 (1) Proprietà per	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 336, Sub. 42, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 75 Superficie catastale 75 mq Rendita € 398,96 Piano T
Dal 13/04/2007 al 25/07/2019	1/2 Proprietà per 1/2 2 nata a	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 336, Sub. 53, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13



	1/2	* (1) Proprieta' per	Superficie catastale 14 mq Rendita € 94,00 Piano T
--	-----	----------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	55	298	36	1	A3	4	4,5	93 mq	755,32 €	2	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato dei luoghi

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	55	336	53	1	C6	6	13	14 mq	94 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Non risultano in capo all'immobile oggetto di stima millesimi di parti comuni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Non risultano in capo all'immobile oggetto di stima millesimi di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Dall'esame della documentazione disponibile non sussistono servitù a titolo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Dall'esame della documentazione disponibile non appaiono sussistere servitù a titolo. Risulta tuttavia esistente una servitù apparente di passo a favore del bene oggetto di stima sulla corsia di manovra condominiale e sul confinante posto auto censito alla sezione GEB foglio 55 mappale 336 sub 52, che collega di fatto la corsia di manovra all'unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, edificato negli anni 55-60, è dotato di strutture portanti e fondazioni in cemento armato tradizionale, tamponamenti in laterizio e solai laterocementizi. La copertura è piana calpestabile con manto in piastrelle. L'altezza interna dell'unità è pari a 300 cm.

L'unità oggetto di stima, composta da ingresso, soggiorno con zona cottura, bagno, due camere, ripostiglio e cabina armadi, presenta finiture in buone condizioni manutentive. I pavimenti sono in parquet e piastrelle nei servizi, gli infissi interni in legno ed esterni in legno a vetrocamera. Il riscaldamento a servizio dell'unità è di tipo centralizzato mentre la produzione di acqua sanitaria autonoma.

L'unità gode della presenza di un giardino terrazzato posto al piano terreno accessibile direttamente attraverso scala esterna.

L'immobile è dotato di impianto autonomo i climatizzazione, l'impianto elettrico è in buone condizioni e sottotraccia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è dotato di struttura in cemento armato tradizionale con tamponamenti in laterizio e solai laterocementizi. la copertura risulta di tipo piano calpestabile.



Il posto auto, con affaccio su corsia comune, è dotato di pavimentazione carrabile in piastrelle klinker, presenta finiture di tipo corrente. la serranda di accesso è in metallo, così come la serranda di accesso alla corsia comune.

L'altezza interna utile è pari a 3.9 metri

Il posto auto è dotato di impianto elettrico in sufficienti condizioni manutentive di cui non è stata fornita certificazione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/06/2016
- Scadenza contratto: 30/06/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 590,00

Contratto di locazione ad uso abitativo del 30/06/2016 registrato il 27/07/2016, della durata di anni 4 rinnovabile tacitamente per anni 2. Locazione annuale 7080

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

L'immobile risulta occupato da beni e materiali del debitore esecutato e comproprietario per la quota di 1/2 sig. ...

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 18/02/1976 al 25/07/2019	nato a Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Barletti	18/02/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/1991 al 25/07/2019	nato a Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Sansone	19/03/1991	64033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/1996 al 25/07/2019	il nato a Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Mariotti	16/12/1996	830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova			
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1984 al 25/07/2019	nato a nata a Proprietà per 1/2 Codice	Compravendita quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Sciello	04/05/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/1991 al 25/07/2019	nato a nata a Proprietà per 1/4 nata a Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Sansone	19/03/1991	64034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova			
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Banco di San Giorgio Spa



Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Alessandra Coscia
Data: 14/01/2010
N° repertorio: 23855
N° raccolta: 5854

Trascrizioni

- **Atto esecutivo pignoramento**
Trascritto a Genova il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio emerge un onere per la cancellazione pari allo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale oltre ai diritti di cancelleria

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Alessandra Coscia
Data: 14/01/2010
N° repertorio: 23855
N° raccolta: 5854

Trascrizioni



- **Atto esecutivo pignoramento**

Trascritto a Genova il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio emerge un onere per la cancellazione pari allo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale oltre ai diritti di cancelleria

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile è inserito nel PUC del comune di Genova in ambito AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. La destinazione residenziale è compatibile con la disciplina urbanistica vigente

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

L'immobile è inserito nel PUC del comune di Genova in ambito AC-AR, ambito di conservazione Antica Romana. La destinazione autorimessa è compatibile con la disciplina urbanistica vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

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

L'edificazione del fabbricato oggetto di stima è avvenuta in forza di progetto approvato con ordinanza n° 627 del 03/03/1958. Successivamente è stata rilasciata proroga 3051 del 7/09/1959. Il fabbricato è dichiarato abitabile con provvedimento n° 404 del 06/02/1961.

Successivamente a tale data l'unità è stata oggetto di comunicazione Art. 26 L 47/85 per opere interne prot. 2328 del 13/05/97.

In data 24/05/2007 è stata presentata DIA n°3163/07 per frazionamento e in parte ripristino con riferimento alla precedente pratica del 1997, da cui discende l'unità nell'attuale configurazione. Si precisa in merito che attraverso l'accesso agli atti del comune di Genova è stato possibile unicamente reperire la scheda informatica relativa all'iter della pratica, dalla quale si desume che la stessa è stata



conclusa con comunicazione di fine lavori in conformità del 08/02/2008. Ciò a causa, come riferito verbalmente dall'ufficio competente, della distruzione di un certo lotto di pratiche a seguito di evento accidentale occorso all'archivio comunale.

Stante la conformità della planimetria catastale, redatta a conclusione dell'intervento ora detto, allo stato dei luoghi, è possibile dichiarare la sostanziale regolarità edilizia del bene in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Stante la conformità della planimetria catastale, redatta a conclusione dell'ultimo intervento edilizio, allo stato dei luoghi, è possibile dichiarare la sostanziale regolarità edilizia del bene in oggetto.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica 33105 del 2016.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

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

Il fabbricato è stato edificato in forza di licenza edilizia 1299/1957.

Successivamente a tale data, con provvedimento 1383 del 03/10/1983 è stato autorizzato il progetto 213/83 per la realizzazione di autorimesse al piano fondi del palazzo.

In data 06/06/1984 è stata autorizzata variante a detta autorizzazione provv. 214.

In data 02/07/1984 è stata comunicata l'ultimazione delle opere, avvenuta in data 21/06/1984, mentre da verbale del servizio edilizia privata del Comune di Genova l'opera risulta ultimata il 31/08/1984

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'immobile non è soggetto all'obbligo di attestazione della prestazione energetica. Lo stato dei luoghi è conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata, precisando che catastalmente il box di cui fa parte l'unità oggetto di stima è suddiviso in tre sottounità censite



autonomamente

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.619,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.732,25

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.086,00

Risultano spese straordinarie per € 4086 relative al già deliberato ed eseguito intervento di manutenzione straordinaria dei prospetti

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 320,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 107,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si precisa che le spese sono desunte dall'estratto trasmesso dall'amministrazione di condominio riferita all'intera rimessa di proprietà degli esecutati. Gli importi ivi descritti sono stati suddivisi dallo scrivente in maniera proporzionale tra le unità di proprietà degli esecutati



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Europa 395, piano T - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni:

Atto di precetto del 20/09/2018 per € 382.583,41

Atto di pignoramento immobiliare del 05/12/2018

Trascrizione verbale di pignoramento del 05/12/2018

Istanza di vendita del 10/01/2019

Relazione notarile del 07/03/2019

Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta esaustiva.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Nato a [redacted] il [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

L'esecutato sig. [redacted] risulta unico proprietario del bene oggetto di pignoramento e risulta di stato civile libero in quanto già coniugato

CONFINI

L'immobile oggetto di vertenza confina da nord in senso orario:

al piano terreno con

- muri perimetrali su corso Europa

- muri perimetrali su via Isonzo

- civico 86 rosso di via Isonzo

- civico 391 di corso Europa

al piano fondi con

- intercapedine

- fondi del civico 86 rosso di via Isonzo



- intercapedine
- fondi civico 52 di via dell'Ombra
- fondi del civico 387 di corso Europa
- fondi del civico 391 di corso Europa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	100,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,75 m	T
Negozi	35,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,75 m	S1
Magazzino	145,00 mq	155,00 mq	0,50	77,50 mq	2,45 m	S1
Soppalco	6,00 mq	6,00 mq	0,10	0,60 mq	2,00 m	T
Laboratorio/servizi	25,00 mq	30,00 mq	0,80	24,00 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				250,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze e le destinazioni sono desunte dalla documentazione catastale ed edilizia disponibile e dal rilievo metrico effettuato in sito

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1999 al 21/07/2008	1. Proprietà nata a [] il [] (1) Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008 2 nata a [] il [] (1) Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008 3 nata a [] il [] (1) Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 376, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 251 Rendita € 4.757,45 Piano T-S1
Dal 21/07/2008 al 12/01/2015	nato a [] il [] PROPRIETÀ 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 376, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 251 Rendita € 4.757,45 Piano t-s1
Dal 12/01/2015 al 26/07/2019	nato a [] il []	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 298, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C1



	Proprieta' per 1/1	Cl.4, Cons. 251 Superficie catastale 257 mq Rendita € 4.757,45 Piano T-S1
--	--------------------	--

L'intestazione catastale corrisponde a quella reale

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	55	298	31	1	C1	4	251	257 mq	4757,45 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile è stato possibile accertare che la planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi per alcune modifiche interne quali spostamento di tramezze al piano terreno e costruzione di pareti al piano fondi. E' inoltre mutata la destinazione in laboratorio di una porzione di magazzino. Dovrà pertanto essere predisposta una variazione catastale con aggiornamento planimetrico. Si allega alla presente scheda di rilievo delle difformità riscontrate.

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile è stato possibile accertare che la planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi per alcune modifiche interne quali spostamento di tramezze al piano terreno e costruzione di pareti al piano fondi. E' inoltre mutata la destinazione in laboratorio di una porzione di magazzino. Dovrà pertanto essere predisposta una variazione catastale con aggiornamento planimetrico. Si allega alla presente scheda di rilievo delle difformità riscontrate. Il costo stimato per l'aggiornamento catastale è di € 1000.

Si precisa che nella presente procedura è intervenuto il Condominio Via Dell'Ombra 5-7-8 e 10 con atto del 09/02/2019 per il credito ammontante a € 17.186,83 oltre interessi maturandi.

PATTI



L'esecutato sig. _____ risulta unico proprietario del bene oggetto di pignoramento e risulta di stato civile libero in quanto già coniugato

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima verte in condizioni manutentive discrete, compatibili con la destinazione d'uso corrente, e non appare necessitante di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria interni

PARTI COMUNI

Non risultano in capo all'immobile oggetto di stima millesimi di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione disponibile non sussistono servitù a titolo ne ulteriori vincoli di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, edificato negli anni 55-60, è dotato di strutture portanti e fondazioni in cemento armato tradizionale, tamponamenti in laterizio e solai laterocementizi. La copertura è piana calpestabile con manto in piastrelle. L'altezza interna dell'unità è pari a 375 cm al piano terreno e nella parte commerciale del piano fondi, a 245 cm nei magazzini e locali accessori.

L'unità oggetto di stima, composta da negozio e area lavorazione con soppalco al piano terreno, magazzini, laboratorio, area commerciale e servizi al piano fondi, presenta finiture in buone condizioni manutentive. I pavimenti sono in piastrelle, gli infissi interni in legno ed esterni in alluminio e vetro. Il riscaldamento a servizio dell'unità è di tipo autonomo con sistema di climatizzazione a pompa di calore di recente realizzazione.

Gli impianti elettrico, idraulico, di climatizzazione sono in buone condizioni e sottotraccia. L'immobile è dotato di montacarichi di servizio.

Non sono state fornite certificazioni impiantistiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/05/2018
- Scadenza contratto: 31/12/2023



Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.400,00

Immobile locato con contratto registrato in data 07/05/2018, che costituisce integrazione al precedente contratto del 31/07/2017 registrato a Genova in data 03/08/2017 con decorrenza 01/08/2018. Trattasi di locazione di ramo d'Azienda muri, alla

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1998 al 21/07/2008	1 ^a nata a il Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008 2 ^a nata a il Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008 3 ^a nato a il Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia entrate Genova	22/10/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova			
		Dal 22/10/1998 al 21/07/2008	1 ^a nata a il Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008 2 ^a nata a il Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008 3 ^a nato a il Proprietà per 1/3 fino al 21/07/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione integrativa	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Agenzia Entrate Genova	22/10/1998				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Genova	09/07/2008			23/393/8	
Dal 21/07/2008 al 25/07/2019	nato a proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:			Donazione e divisione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandra Coscia	21/07/2008	23109	5275
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008 al 25/07/2019	...ato a Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandra Coscia	21/07/2008	23108	5274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova			
		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 risulta attualmente invariata.

L'esecutato sig. ... risulta unico proprietario del bene oggetto di pignoramento e risulta di stato civile libero in quanto già coniugato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il ...
Reg. gen. ... - Reg. part. ...
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro ...
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Alessandra Coscia
Data: 30/10/2008
N° repertorio: 23232
N° raccolta: 5375



Trascrizioni

- **Atto esecutivo pignoramento**
Trascritto a Genova il 04/07/2015
Reg. gen. 1017 - Reg. part. 1017
Quota: 1/1
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro S.p.A. S.p.A.
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio emerge un onere per la cancellazione pari allo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale oltre ai diritti di cancelleria

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito nel PUC del comune di Genova in ambito AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. La destinazione residenziale è compatibile con la disciplina urbanistica vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificazione del fabbricato oggetto di stima è avvenuta in forza di progetto approvato con ordinanza n° 627 del 03/03/1958. Successivamente è stata rilasciata proroga 3051 del 7/09/1959. Il fabbricato è dichiarato abitabile con provvedimento n° 404 del 06/02/1961 con esclusione del piano fondi.

Successivamente a tale data l'unità è stata oggetto di:

- concessione n° D270/81 per ampliamento e annessione magazzino al piano fondi del 07/06/1982
- istanza per frazionamento e cambio d'uso parziale rigettata, alla quale è seguita concessione in sanatoria 31357 del 13/11/2000
- DIA 4085/2008 per opere di manutenzione interna
- Comunicazione in variante finale ex art 25 comma 2 LR16/08 prot. 18/2009 in variante alla 4085/2008

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.

L'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, a meno di una modesta modifica al piano fondi per realizzazione di una tramezza nel magazzino ovest. Nell'ultimo titolo non è rappresentato il soppalco al piano terra, che risulta tuttavia correttamente rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla sanatoria del 2000. Al fine di regolarizzare la posizione, stante la realizzazione delle opere databile ad epoca successiva al 2009, risulta necessaria la presentazione di una pratica di CILA ad opere eseguite con versamento a titolo di oblazione di € 1000. L'onere professionale per tale pratica è pari ad € 1000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.515,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.373,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 17.882,00

Risultano spese straordinarie per € 17882,00 relative al già deliberato ed eseguito intervento di manutenzione straordinaria dei prospetti

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. La formazione dei lotti avviene in ragione dell'indipendenza funzionale dei cespiti. Il locale commerciale rappresenta un lotto indipendente, mentre l'appartamento di via dell'Ombra 10/4 ed il



posto auto coperto in via dell'Ombra 5 rosso, di fatto pertinente al primo, rappresentano un secondo lotto funzionalmente indipendente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2

Appartamento di medio taglio sito in Genova, via dell'Ombra 10/4, posto in zona residenziale semicentrale con sufficiente accesso a mezzi e servizi. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta tessuto urbano consolidato con edifici di medio taglio, è caratterizzata da carenza di parcheggio e risulta comodamente servita da mezzi pubblici. Il bene oggetto di stima è posto al piano secondo di edificio civile anni 60 con strutture in cemento armato tradizionale, e risulta composto da ingresso, due camere di cui una con cabina armadi, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 298, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 164.500,00

Le stime sono compiute a corpo e non a misura sulla base delle rilevazioni dei prezzi medi correnti di mercato e dell'analisi degli ulteriori indicatori, anche prudenziali, disponibili. A titolo di confronto si evidenziano i prezzi per unità a destinazione abitativa civile tratti dalle quotazioni O.M.I. aggiornate dall'Agenzia del Territorio che per unità in condizioni normali risultano compresi tra 1800 e 2550 €/mq. Il valore unitario utilizzato tiene del piano e dell'esposizione diretta su Corso Europa, in zona fortemente trafficata, che rendono meno appetibile il cespite

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T
un posto auto all'interno di rimessa di maggiori dimensioni, segnato con il n° 5 rosso di via dell'Ombra, posto in zona residenziale semicentrale con sufficiente accesso a mezzi e servizi. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta tessuto urbano consolidato con edifici di medio taglio, è caratterizzata da carenza di parcheggio e risulta comodamente servita da mezzi pubblici. Il bene oggetto di stima è posto al piano terreno di edificio civile anni 60 con strutture in cemento armato tradizionale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 336, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.500,00

Le stime sono compiute a corpo e non a misura sulla base delle rilevazioni dei prezzi medi correnti di mercato e dell'analisi degli ulteriori indicatori, anche prudenziali, disponibili. A titolo di confronto si evidenziano i prezzi per unità a destinazione posto auto coperto tratti dalle quotazioni O.M.I. aggiornate dall'Agenzia del Territorio che per unità in condizioni normali risultano compresi tra 1700 e 2450 €/mq. Il valore unitario utilizzato tiene conto dell'accessibilità attraverso altro subalterno catastale della proprietà degli esecutati e della appena sufficiente fruibilità del bene

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2	94,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 164.500,00	100,00%	€ 164.500,00
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T	14,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 17.500,00	100,00%	€ 17.500,00
Valore di stima:					€ 182.000,00

Valore di stima: € 182.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	10139,25	€

Valore finale di stima: € 171.860,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Europa 395, piano T - S1

L'immobile oggetto di procedura è costituito da un locale commerciale a destinazione BAR posto al piano terreno di edificio civile edificato negli anni 55-60. L'unità è dotata di locale principale plurivetrine al piano strada, locali di servizio, accessori, magazzini e servizi al piano seminterrato. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta un tessuto residenziale urbano consolidato, è dotata di ottimo accesso a mezzi e relativi servizi, gode di affaccio diretto alla viabilità principale mentre risulta carente la disponibilità di parcheggio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 298, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 575.230,00

Le stime sono compiute a corpo e non a misura sulla base delle rilevazioni dei prezzi medi correnti di mercato e dell'analisi degli ulteriori indicatori, anche prudenziali, disponibili. A titolo di confronto si evidenziano i prezzi per unità a destinazione negozio tratti dalle quotazioni O.M.I. aggiornate dall'Agenzia del Territorio che per unità in condizioni normali risultano compresi tra 1200 e 2300 €/mq. Il valore unitario utilizzato tiene dell'ottima posizione con forte transito sia veicolare che pedonale che rendono ben commerciabile il cespite

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Bar Genova (GE) - Corso	250,10 mq	2.300,00 €/mq	€ 575.230,00	100,00%	€ 575.230,00



Europa 395, piano T - S1					
					Valore di stima: € 575.230,00

Valore di stima: € 575.230,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	34437,65	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 537.792,35

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 30/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cortinois Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetrie e visure catastali lotto 1 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Relazione notarile lotto 1 e atto di mutuo (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie lotto 1 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto spese condominiali lotto 1 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE lotto 1 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione lotto 1 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione edilizia lotto 1 Ombra 10 (Aggiornamento al 30/07/2019)



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione edilizia lotto 1 ombra 5r (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie via dell'Ombra 10/4 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie via dell'Ombra 5r (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetrie e visure lotto 2 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Relazione notarile e atto lotto 2 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie lotto 2 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto spese condominiali lotto 2 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE lotto 2 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione lotto 2 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione edilizia lotto 2 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie corso Europa 395 (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di proroga termini (Aggiornamento al 30/07/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2
Appartamento di medio taglio sito in Genova, via dell'Ombra 10/4, posto in zona residenziale semicentrale con sufficiente accesso a mezzi e servizi. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta tessuto urbano consolidato con edifici di medio taglio, è caratterizzata da carenza di parcheggio e risulta comodamente servita da mezzi pubblici. Il bene oggetto di stima è posto al piano secondo di edificio civile anni 60 con strutture in cemento armato tradizionale, e risulta composto da ingresso, due camere di cui una con cabina armadi, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 298, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nel PUC del comune di Genova in ambito AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. La destinazione residenziale è compatibile con la disciplina urbanistica vigente
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T
un posto auto all'interno di rimessa di maggiori dimensioni, segnato con il n° 5 rosso di via dell'Ombra, posto in zona residenziale semicentrale con sufficiente accesso a mezzi e servizi. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta tessuto urbano consolidato con edifici di medio taglio, è caratterizzata da carenza di parcheggio e risulta comodamente servita da mezzi pubblici. Il bene oggetto di stima è posto al piano terreno di edificio civile anni 60 con strutture in cemento armato tradizionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 336, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nel PUC del comune di Genova in ambito AC-AR, ambito di conservazione Antica Romana. La destinazione autorimessa è compatibile con la disciplina urbanistica vigente

Prezzo base d'asta: € 171.860,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Europa 395, piano T - S1
L'immobile oggetto di procedura è costituito da un locale commerciale a destinazione BAR posto al piano terreno di edificio civile edificato negli anni 55-60. L'unità è dotata di locale principale plurivetrine al piano strada, locali di servizio, accessori, magazzini e servizi al piano seminterrato. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta un tessuto residenziale urbano consolidato, è dotata di ottimo accesso a mezzi e relativi servizi, gode di affaccio diretto alla viabilità principale mentre risulta carente la disponibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 298, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nel PUC del comune di Genova in ambito AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. La destinazione residenziale è compatibile con la disciplina urbanistica vigente

Prezzo base d'asta: € 537.792,35



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 866/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.860,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via dell'Ombra 10/4, edificio 10, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 298, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	94,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima verte in condizioni manutentive discrete, compatibili con la destinazione d'uso corrente, e non appare necessitante di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria interni		
Descrizione:	Appartamento di medio taglio sito in Genova, via dell'Ombra 10/4, posto in zona residenziale semicentrale con sufficiente accesso a mezzi e servizi. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta tessuto urbano consolidato con edifici di medio taglio, è caratterizzata da carenza di parcheggio e risulta comodamente servita da mezzi pubblici. Il bene oggetto di stima è posto al piano secondo di edificio civile anni 60 con strutture in cemento armato tradizionale, e risulta composto da ingresso, due camere di cui una con cabina armadi, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via dell'Ombra 5r, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 336, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima verte in condizioni manutentive normali, compatibili con la destinazione d'uso corrente, e non appare necessitante di interventi di manutenzione urgenti		
Descrizione:	un posto auto all'interno di rimessa di maggiori dimensioni, segnato con il n° 5 rosso di via dell'Ombra, posto in zona residenziale semicentrale con sufficiente accesso a mezzi e servizi. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta tessuto urbano consolidato con edifici di medio taglio, è caratterizzata da carenza di parcheggio e risulta comodamente servita da mezzi pubblici. Il bene oggetto di stima è posto al piano terreno di edificio civile anni 60 con strutture in cemento armato tradizionale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da beni e materiali del debitore esecutato e comproprietario per la quota di		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 537.792,35

Bene N° 2 - Bar			
Ubicazione:	Genova (GE) - Corso Europa 395, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 298, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	250,10 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima verte in condizioni manutentive discrete, compatibili con la destinazione d'uso corrente, e non appare necessitante di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria interni		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è costituito da un locale commerciale a destinazione BAR posto al piano terreno di edificio civile edificato negli anni 55-60. L'unità è dotata di locale principale plurivetrine al piano strada, locali di servizio, accessori, magazzini e servizi al piano seminterrato. L'area presso la quale è sito l'immobile presenta un tessuto residenziale urbano consolidato, è dotata di ottimo accesso a mezzi e relativi servizi, gode di affaccio diretto alla viabilità principale mentre risulta carente la disponibilità di parcheggio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 10/4, EDIFICIO 10, INTERNO 4, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Alessandra Coscia
Data: 14/01/2010
N° repertorio: 23855
N° raccolta: 5854

Trascrizioni

- **Atto esecutivo pignoramento**
Trascritto a Genova il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - CORSO EUROPA 395, PIANO T - S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Alessandra Coscia
Data: 30/10/2008
N° repertorio: 23232
N° raccolta: 5375



Trascrizioni

- **Atto esecutivo pignoramento**
Trascritto a Genova il 14/01/2010
Reg. gen. 14/1 - Reg. part. 14/1
Quota: 1/1
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro Banco di San Giorgio
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELL'OMBRA 5R, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 14/01/2010
Reg. gen. 14/1 - Reg. part. 14/1
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro Banco di San Giorgio
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Alessandra Coscia
Data: 14/01/2010
N° repertorio: 23855
N° raccolta: 5854

Trascrizioni

- **Atto esecutivo pignoramento**
Trascritto a Genova il 14/01/2010
Reg. gen. 14/1 - Reg. part. 14/1
Quota: 1/1
A favore di Banco di San Giorgio Spa
Contro Banco di San Giorgio
Formalità a carico della procedura

