
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 397/2018 del R.G.E.

promossa da

CARIGESPA

Codice fiscale: 03285880104

Partita IVA: 03285880104

contro

██████████
██



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 397/2018 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.664,00.....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 22/11/2018, il sottoscritto Per. Sarchi Francesco, con studio in Via Torti, 21/4 - 16143 - Genova (GE), email francesco.sarchi.1@gmail.com, PEC francesco.sarchi@pec.studiosarchi.it, Tel. 338 5477784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2018 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 Cornigliano, edificio 150 152 Rosso

DESCRIZIONE

Locale ad uso commerciale. E' porzione del civico n° 1 della via Costantino e Maria Brighenti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. riferita al ventennio è agli atti. Si segnala, per quanto possa occorrere, che il dante causa dell' Espropriato ha ricevuto nel 2002 il cespite mortis causa e risulta la trascrizione della denuncia di successione a cura dell' Ufficio del Registro. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

[REDACTED]

CONFINI



Da nord in senso orario: via Cornigliano, negozio via Cornigliano 148 rosso, mappale 357 C.T. sez. III foglio 79, mappale 353 idem.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	100,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,50 m	T
Magazzino e bagno	18,00 mq	20,00 mq	0,80	16,00 mq	2,30 m	T
Locale di deposito	25,00 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				128,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale deposito interrato non ispezionato nè rilevato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
cor	79	355	14	1a	C1	8	93	99	1200,76	T-S1	356 SUB 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti catastali (si raffrontino la planimetria catastale ed il rilievo. In sostanza si tratta di variazioni interne (salva la precisazione nel capoverso circa la regolarità urbanistica).

PRECISAZIONI



Non è stato possibile accedere allo scantinato, murato ed inutilizzato, a detta del conduttore, per motivi di umidità. Il rilievo allegato riporta la mera rappresentazione grafica dedotta dalla planimetria catastale agli atti.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di locale adibito ad uso commerciale (negozio di ortofrutta e minimarket); presenta pareti imbiancate, pavimenti in piastrelle e graniglia alla genovese, servizio igienico composto da antibagno e wc. E' presente cella frigorifera. Lo scantinato non è stato ispezionato in quanto murato. Nel complesso lo stato conservativo è discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per la porzione di negozio entro il sedime del fabbricato (via Costantino e Maria Brighenti civ. 1): muratura in pietrame e solai in legno, pavimentazione interna in marmetti, pareti intonacate.

Per la porzione realizzata nella corte annessa: muratura in pietrame con copertura piana, in parte in struttura armata in parte in reticolo di travi metalliche con copertura ondulata, pavimentazione interna in piastrelle tipo gres.

Impianto elettrico sotto traccia. In uso. Non reperite certificazioni. Infissi pvc/alluminio. Servizio igienico con antibagno, con pavimenti e pareti rivestite di piastrelle ceramiche.

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: 11/07/2016
- Scadenza contratto: 14/06/2022
- Scadenza disdetta: 14/12/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 950,00

Oltre al rimborso delle spese amministrative.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1970 al 29/06/2002	[REDACTED] proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	19/01/1970	32381	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	02/02/1970	7370	1463
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UR GENOVA	29/01/1970	1643			
Dal 29/06/2002 al 30/12/2005	[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/06/2002	1/1151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	03/06/2004	25806	15499
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/12/2005 al 09/02/2019	[REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	30/12/2005	13575	9474
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	27/01/2006	4823	3200
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GENOVA 2	26/01/2006	695	1T		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 09/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 27/01/2006
Reg. gen. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore di CARIGE SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: [REDACTED]
Data: 30/12/2005
N° repertorio: [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 06/12/2012
Reg. gen. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 31/07/2012
N° repertorio: [REDACTED]
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 10/02/2017
[REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € [REDACTED]
Data: 02/02/2017
N° repertorio: [REDACTED]
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a GENOVA il 16/06/2017
[REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]



Data: 15/06/2017

N° repertorio: [REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 18/06/2018

[REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite ricade in zona AC.IU (AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO) del vigente P.U.C. TAV. 36. Si segnala per quanto concerne le norme ambientali, che il cespite ricade nella CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO del vigente Piano di Bacino ambito 12 e 13 (DCP 65/2002) con indicazione di categoria R4 (rischio molto elevato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non si è reperito alcun progetto per l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto, risalente ai primi anni del novecento. Neppure risultano rilasciate in epoche successive autorizzazioni, nè presentati condoni ex L. 47/85 e/o trasmessi procedimenti edilizi per il medesimo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Posto che non si è reperita alcuna tavola progettuale di alcun titolo abilitativo, si consideri che: il negozio occupa anche la corte a ponente del fabbricato; in tale area, con appoggio sui muri di confine sui distacchi e sui muri perimetrali del fabbricato, sono state poste in opera:

(a) una soletta in c.a., che costituisce il terrazzo dell'alloggio soprastante, e che risale almeno al 1939 (si vedano le planimetrie storiche agli atti catastali sia del negozio, sia dell'appartamento, allegate);

(b) una "tettoia" poggiata su un reticolo di travi metalliche, che appare realizzata dopo il 1939; a detta dell'Esecutato, risale agli anni 40, poi successivamente ricostruita ad esito di un incendio; comunque è stata denunciata al catasto solo nel 2005 (pratica GE0292529) come "ampliamento".

In assenza di evidenze documentali storiche, lo scrivente non ha elementi per accertare il diritto a mantenere tale "tettoia", che occupa circa 30 mq. Resta comunque il fatto che lo stato attuale del



locale destinato, per la porzione realizzata nella corte, appare difforme dalla planimetria attualmente agli atti catastali, risalente al 2005.

Ove non fosse possibile dimostrare la realizzazione della "tettoia" in epoca remota, la situazione potrebbe esser prospettata - viste le NTA della zona AC.IU ove ricade il cespite, quale "ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito, entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%" - quale accertamento di conformità ex artt. 36/37 T.U.E., previa acquisizione di relazione di idoneità statica della medesima. Si rammentano inoltre le limitazioni derivanti dalle disposizioni del Piano di Bacino, di cui al cpv precedente "normativa urbanistica".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare la posizione nei confronti del Condominio, non avendo avuto riscontro dall'amministrazione. Con riserva dunque di integrare la relazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - via Cornigliano, edificio 150 152 Rosso
Locale ad uso commerciale. E' porzione del civico n° 1 della via Costantino e Maria Brighenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 355, Sub. 14, Zc. 1a, Categoria C1, Graffato 356 SUB 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.830,00
Lo scrivente procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo comparativo diretto. L'OMI per il primo sem. 2018 (zona D44 microzona 18) riporta per negozi in normale stato conservativo un valore euro/mq da 640 a 1200. Immobiliare.it e Borsino.it riportano analoghi valori medi di circa 773 euro/mq. Il mercato rilevato dai principali portali presenta poche offerte di beni analoghi, con richieste intorno a 1.000 euro/mq. La tendenza generale del mercato non abitativo è al ribasso, quantomeno per i valori, con scarsa domanda riconducibile alla crisi generale del ponente genovese. L'immobile ha redditività elevata (11.400,00 euro annue, lorde da spese ed imposte) e la sussistenza di un regolare rapporto locativo in essere da diversi anni comprova la valenza commerciale del medesimo. Si indica, dunque, un valore di euro 900,00 al mq, in considerazione del tipo edilizio "misto" (parte entro fabbricato, parte ricavata nella corte".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - via Cornigliano, edificio	128,70 mq	900,00 €/mq	€ 115.830,00	100,00	€ 115.830,00



150 152 Rosso					
				Valore di stima:	€ 115.830,00

Valore di stima: € 115.830,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 92.664,00

Per il deprezzamento si indica una percentuale del 20% motivata dalla situazione incerta sul mantenimento della porzione di circa 30 mq di cui al cpv. "regolarità edilizia" o dai costi di un'eventuale accertamento di conformità; e dall'assenza di garanzie per vizi di cui all'art. 2922 c.c.

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 12/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Sarchi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - stato denunziato nel 2005
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - stato denunziato nel 1939 - piano T
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - stato denunziato nel 1939 - piano 1 (proprietà di terzi confinanti)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo stato attuale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - via Cornigliano, edificio 150 152 Rosso
Locale ad uso commerciale. E' porzione del civico n° 1 della via Costantino e Maria Brighenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 355, Sub. 14, Zc. 1a, Categoria C1, Graffato 356
SUB 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il cespite ricade in zona AC.IU (AMBITO DI CONSERVAZIONE
DELL'IMPIANTO URBANISTICO) del vigente P.U.C. TAV. 36. Si segnala per quanto concerne le
norme ambientali, che il cespite ricade nella CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO del vigente
Piano di Bacino ambito 12 e 13 (DCP 65/2002) con indicazione di categoria R4 (rischio molto
elevato).

Prezzo base d'asta: € 92.664,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 397/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.664,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Cornigliano, edificio 150 152 Rosso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 355, Sub. 14, Zc. 1a, Categoria C1, Graffato 356 SUB 1	Superficie	128,70 mq
Stato conservativo:	Trattasi di locale adibito ad uso commerciale (negozio di ortofrutta e minimarket); presenta pareti imbiancate, pavimenti in piastrelle e graniglia alla genovese, servizio igienico composto da antibagno e wc. E' presente cella frigorifera. Lo scantinato non è stato ispezionato in quanto murato. Nel complesso lo stato conservativo è discreto.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale. E' porzione del civico n° 1 della via Costantino e Maria Brighenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

