
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2018 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

All'udienza del 17/07/2018, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Genova (GE) - Via Chiabrera, edificio 1, interno 5R-7R-9R, piano Terra e ammezzato (Coord. Geografiche: 44°24'25N;8°55'49E)

DESCRIZIONE

Immobile destinato a cinematografo, distinto con i civici numero 5r, 7r e 9r (cinque rosso, sette rosso, nove rosso) di Via Chiabrera 1, composto di una grande sala (platea) posta al piano terra, con galleria al piano ammezzato, ingresso, locale proiezione e servizi igienici.

La suddetta via è un piccolo vicolo che parte da Piazza San Lorenzo, attraversa Via Di Canneto il Lungo, Piazza dei Giustiniani, Via dei Giustiniani, incrocia Vico delle Virtù e termina in Via Di San Bernardo. L'edificio civ.1 si trova all'incrocio tra Via Chiabrera e Vico delle Virtù.

L'immobile si trova quindi, nel centro storico di Genova a breve distanza da Piazza San Lorenzo, Caricamento e Piazza Cavour, sebbene, negli anni, la zona sia stata oggetto di interventi di riqualificazione, appare tutt'oggi in elevato stato di degrado.

Nelle immediate vicinanze sono presenti diversi servizi, negozi e locali pubblici.

La zona è accessibile solo pedonalmente, se non tramite autorizzazione della Polizia Municipale del Comune di Genova, trovandosi comunque in posizione centrale, risulta comoda per il raggiungimento dei principali servizi e mezzi di trasporto pubblici.

Attualmente il cinema risulta in attività ed è limitato alla proiezione di film a luci rosse.

Vendita soggetta ad imposta di registro perchè l'unica proprietaria è la società **** Omissis ****.

La sottoscritta ha effettuato un primo accesso in data 02/08/2018 durante il quale, visto che l'immobile si trova tutt'oggi in attività, non è stato possibile prendere visione della totalità del fabbricato e tantomeno effettuare i rilievi indispensabili al fine di redigere una corretta relazione peritale.

In data 11/09/2018 è stato effettuato un secondo accesso, durante l'orario di chiusura dell'attività, che ha permesso di prendere visione dell'immobile ed eseguire il rilievo.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Genova (GE) - Via Chiabrera, edificio 1, interno 5R-7R-9R, piano Terra e ammezzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La società **** Omissis ****, con Amministratore Unico il sig. **** Omissis ****, in qualità di titolare ha concesso in locazione l'immobile alla società **** Omissis **** con stesso Amministratore Unico, il sig. **** Omissis ****, in data 6/02/2015 sino al 05/02/2035.

La società **** Omissis **** ha a sua volta sublocato l'immobile alla società **** Omissis **** in data 09/02/2015 alla quale è subentrata la sig.ra **** Omissis **** in data 12/01/2018.

CONFINI

L'immobile confina (in senso orario) con: atrio del civico 1, proprietà **** Omissis ****, muro perimetrale prospiciente Vico dell Virtù su due lati, muro perimetrale prospiciente Via Chiabrera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	380,00 mq	440,00 mq	1,00	440,00 mq	8,60 m	T+ammezzato
Totale superficie convenzionale:				440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				440,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nello specifico l'immobile risulta composto da:

- Ingresso principale con vetrina di accesso direttamente da Via Chiabrera (H=3,85m);
- Corridoio di distribuzione dal quale si accede ad un doppio servizio, alla platea e, per mezzo di una scala, alla galleria (H=3,70m);
- Platea, provvista di schermo di proiezione, poltrone, piccolo ripostiglio e quattro uscite di emergenza, una su via Chiabrera e tre su Vico delle Virtù (Hmin.=5,10m, Hmax=8,60m);
- Sala proiezioni con accesso unico da Via Chiabrera;
- Galleria a gradoni con poltrone e tre affacci su Via Chiabrera e un'uscita di sicurezza su Vico delle Virtù (Hmin.=2,95m, Hmax=4,50m);
- Dalla galleria si ha accesso ai servizi, a dei locali ripostiglio con affaccio su Via Chiabrera e ad un soppalco.

Il rilievo, effettuato durante l'accesso all'immobile del 11/09/2018, è stato eseguito al meglio delle possibilità considerando l'entità del manufatto e lo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1992 al 05/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 265, Sub. 1, Zc. 1A Categoria D3 Rendita € 7.839,82
Dal 05/11/2002 al 05/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 265, Sub. 1, Zc. 1A Categoria D3 Rendita € 7.839,82
Dal 05/07/2010 al 10/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 265, Sub. 1, Zc. 1A Categoria D3 Rendita € 7.839,82

Si segnala che a livello di titolari catastali non è presente la titolarità della società **** Omissis **** proprietaria dell'immobile dal 26/11/1988 al 05/11/2002.

La data del 10/09/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura catastale (ALL.L) dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GEA	84	265	1	1A	D3				7839,82			



Corrispondenza catastale

Si riscontra corrispondenza planimetrica tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 11/09/2018 e la planimetria catastale (ALL.L.1) presentata all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio il 15/12/1987.

Mappale Terreni Correlato: Sezione A - Foglio 67 - Particella 113 (ALL.L2)

PRECISAZIONI

Non è necessario, per procedere alla vendita, effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali in quanto l'immobile risulta conforme alla documentazione catastale.

PATTI

Pesi o limitazioni d'uso: nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al piano terra e piano ammezzato del condominio civ. 1 di Via Chiabrera, con ingresso diretto dalla suddetta via dai civ. 5r, 7r e 9r e per mezzo di uscite di emergenza collegato con Vico delle Virtù.

Nello specifico l'immobile è composto da:

- un atrio di ingresso con due vetrine d'accesso da Via Chiabrera e piccola biglietteria;
- un corridoio di distribuzione separato dall'atrio di ingresso da una porta a doppia anta con telaio in legno e parte vetrata;
- doppi servizi uomo/donna dotati di wc alla turca;
- platea in lieve pendenza composta da nove file di poltroncine, schermo di proiezione, tre uscite di sicurezza su Vico delle Virtù e una su Via Chiabrera. Nella sala, collocata tra la prima fila di poltrone e lo schermo, è presente una struttura fatiscente priva di una funzionalità evidente;
- una piccola sala proiezioni con accesso unico dall'esterno da Via Chiabrera;
- una scala di collegamento verticale tra il corridoio di distribuzione e la galleria soprastante la platea;
- una galleria a gradoni composta da tredici file di poltroncine in legno dalla quale si ha accesso ad altri servizi igienici e ripostigli. La galleria presenta tre affacci su Via Chiabrera.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Porte d'ingresso: due porte a doppia anta con apertura a spinta, telaio in legno verniciato con tinta blu scuro e parte vetrata, inferriata di ferro - in condizioni di degrado;
- Porta di accesso alla sala proiezioni: porta in ferro a doppia anta - in condizioni di degrado;
- Uscite di sicurezza: porte a due ante con apertura a spinta e maniglione - in condizioni di degrado;
- Infissi interni: porte in legno verniciate con tinta blu scuro - in condizioni di degrado;
- Servizi igienici: pavimento in piastrelle di ceramica rossa tipiche delle pavimentazioni di balconi e terrazzi (Wc piano terra), pavimento in graniglia di marmo (Wc piano ammezzato), rivestimenti in piastrelle bianche, soffitto in tinta - sanitari: wc alla turca e lavandini - in condizioni di elevato



degrado;

- Scala: alzate e pedate rivestite con lastre di marmo, corrimano in ferro. La rampa di scale è interrotta da un pianerottolo dove è presente un grande cancello in ferro;
- Pavimenti: atrio e corridoio in mosaico di piastrelle multicolore, platea, galleria e altri locali in graniglia di marmo - in condizioni di elevato degrado;
- Pareti: pareti in tinta bianca intervallate da inserti e bande tinteggiate con un colore blu scuro, il corridoio e la scala hanno un rivestimento basso in mosaico di piastrelle bianche, la platea e la galleria una fascia di lastroni di marmo - in condizioni di elevato degrado.

Gli impianti elettrico e idrosanitario non sono stati interessati da recenti interventi di modifica e/o ammodernamento.

L'immobile è sprovvisto di acqua calda sanitaria e di impianto di riscaldamento, ad esclusione di alcuni radiatori elettrici installati alle pareti della platea.

Nell'immobile sono presenti alcuni elementi di sicurezza, quali l'identificazione luminosa delle uscite di emergenza, si ritengono comunque necessari la revisione e l'adeguamento generale alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Nel complesso l'immobile si trova in evidente stato di degrado, i materiali e le dotazioni presenti sono datati e in cattive condizioni di manutenzione, le rifiniture sono ammalorate e danneggiate, le pavimentazioni non hanno continuità e risultano a tratti mancanti, gli intonaci e le tinte alle pareti sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione e umidità. I servizi igienici risultano in elevato stato di degrado e abbandono, sono dotati di sanitari obsoleti ed usurati.

In generale i locali sono privi di decoro, di ogni comforts, di servizi e caratteristiche adeguati all'accoglienza della clientela di un cinema.

PARTI COMUNI

Il condominio di Via Chiabrera, ad esclusione del piano terreno, è stato interessato da un intervento di demolizione e ricostruzione nell'anno 1951.

La facciata principale su Via Chiabrera, intonacata e tinteggiata di un colore giallo/beige chiaro, è caratterizzata da un basamento comprendente il piano terreno, rivestito in lastre rettangolari di pietra, un marcapiano di separazione tra il piano terreno e il primo piano e un ulteriore marcapiano tra il primo piano e i piani superiori.

Le facciate secondarie su Vico delle Virtù presentano una continuità di intonacatura e tinteggiatura interrotta solo dal marcapiano realizzato tra il piano terreno e il primo piano.

In generale, esternamente l'edificio risulta in condizioni mediocri. La fascia basamentale appare in uno stato di degrado più elevato, principalmente sui lati prospicienti Vico delle Virtù, presenta infatti, scrostamenti e distacchi degli intonaci, macchie di umidità di risalita e imbrattamenti vandalici, tutto ciò è evidente dalla documentazione fotografica allegata (ALL.F).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Per il condominio in oggetto non risulta l'esistenza del regolamento condominiale, come da comunicazione ricevuta in data 17/09/2018 dallo studio dell'amministratore condominiale, studio **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I piani interessati nel 1951 dagli interventi di demolizione e ricostruzione a seguito di danneggiamenti bellici, sono caratterizzati da un'ossatura in cemento armato e da tamponamenti in muratura semplice. Il piano terreno, escluso dalla suddetta ristrutturazione, risulta in muratura portante di pietra e mattoni pieni.

Il fabbricato è esposto a nord-ovest (lato Via Chiabrera), sud-ovest e sud-est (lato Vico delle Virtù).

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: 26/02/2015
- Scadenza contratto: 05/02/2035

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

In merito allo stato di occupazione, si allega contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 26/02/2015, rep.n.14440(ALL.B) nel quale il sig. **** Omissis ****, Amministratore Unico della società **** Omissis ****, in qualità di proprietaria, concede in locazione l'immobile oggetto della presente perizia, alla società **** Omissis **** rappresentata dallo stesso Amministratore Unico, il sig. **** Omissis ****.

Il contratto di locazione decorre dalla data del 06/02/2015 sino al 05/02/2035 con previsione di rinnovo di nove anni in nove anni.

La società **** Omissis **** ha a sua volta sublocato l'immobile con contratto (ALL.B.1) n.2251 registrato il 20/03/2015 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Genova 2, alla società **** Omissis **** con inizio in data 09/02/2015 e scadenza in data 08/02/2021.

Si segnala che l'attività della società **** Omissis **** è cessata in data 12/01/2018 per subentro della sig.ra **** Omissis **** attuale sublocataria.

Si riporta di seguito la data di trascrizione del pignoramento: 04/04/2018



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1988 al 05/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Silvestro Ferrandino##	15/11/1988	158872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/11/1988	34448	22433
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/11/1988		
Dal 05/11/2002 al 05/07/2010	**** Omissis ****	Atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale-Esecuzioni Immobiliari	05/11/2002	1100	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/11/2002	40648	28596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Jommi Marco	05/07/2010	83680/14773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	13/07/2010	23200	15680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/07/2010		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava intestato a: **** Omissis ****.

In relazione all'atto di provenienza dell'immobile alla società **** Omissis **** del 05/07/2010, l'atto del 19/11/2012 rep.n.133509 (ALL.D) precisò che nella compravendita in oggetto era ricompreso anche un'altro immobile, estraneo alla procedura in oggetto, che era stato erroneamente omesso all'epoca dei fatti.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (ALL.A).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 15/12/2001
 Reg. gen. 37046 - Reg. part. 8006
 Importo: € 6.455,71
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 5.671,60
 Rogante: Tribunale di Genova
 Data: 02/07/2001
 N° repertorio: 1671/2001
 Note: Erroneamente non ordinata di cancellazione col decreto di trasferimento del 5/11/2002 trascritto il 21/11/2002 repertorio n.1100/1. Nell'atto di provenienza del 05/07/2010 si obbligava la parte venditrice, la società **** Omissis ****, a fare integrare il decreto di trasferimento con l'ordine di cancellazione della medesima iscrizione, detta comunicazione non risulta ancora annotata a margine dell'iscrizione. Nel 2014 (annotazione del 01/12/2014 rep.n.1105/640) un atto di "Consenso a Cancellazione Parziale di Ipoteca Giudiziale" repertorio n.1105, consentì la restituzione dell'ipoteca con liberazione del vincolo ipotecario limitatamente ad un immobile estraneo alla presente procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Genova il 09/03/2006
 Reg. gen. 11823 - Reg. part. 2841
 Importo: € 3.600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.800.000,00
 Spese: € 1.800.000,00
 Percentuale interessi: 5,20 %
 Rogante: Notaio Jommi Marco
 Data: 07/03/2006



N° repertorio: 79353

Note: Nel presente atto compare, come soggetto contro, anche la società **** Omissis **** in qualità di proprietaria di altri immobili estranei alla procedura. Con l'atto di compravendita del 05/07/2010 la società **** Omissis ****, parte acquirente, si accolla il debito dell'apertura di credito richiesto con atto del 07/03/2006 dalla società **** Omissis ****, parte venditrice.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Genova il 17/03/2017

Reg. gen. 8425 - Reg. part. 1452

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.414,00

Rogante: Tribunale di Genova

Data: 27/11/2015

N° repertorio: 4369/2015

Trascrizioni

- **Decreto di trasferimento immobili**

Trascritto a Genova il 20/11/2002

Reg. gen. 40648 - Reg. part. 28596

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/05/2017

Reg. gen. 16077 - Reg. part. 11038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 31/10/2017

Reg. gen. 34470 - Reg. part. 24788

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 04/04/2018

Reg. gen. 11327 - Reg. part. 8573

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**

Iscritto a Genova il 01/12/2014

Reg. gen. 27754 - Reg. part. 2131

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Tale annotazione (ALL.C) consentì la restrizione dell'ipoteca con liberazione del vincolo ipotecario limitatamente ad un immobile estraneo alla presente procedura.

Domande giudiziali ed altre trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso: nessuno.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione del centro storico urbano" [AC-CS]. Le destinazioni d'uso principali sono servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito SU (Aree Urbane: strutture urbane qualificate), Assetto Geomorfológico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona, relativamente al piano di bacino, non è interessata dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio moderato" per il rischio geologico e nella classe "bassa" per la suscettività al dissesto.

L'immobile è soggetto a vincolo d'interesse storico ai sensi del Testo Unico n.42 del 22 gennaio 2004, dichiarato con provvedimento notificato all'allora proprietario **** Omissis ****, il 19 dicembre 1939 e trascritto a Genova il 9 gennaio 1940.

Il portale sito in Via Chiabrera 9r è soggetto a vincolo d'interesse storico ai sensi della legge n. 1089 del 1 giugno 1939 con provvedimento notificato all'allora proprietario **** Omissis **** in data 18/06/1947.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

PROGETTO ORIGINARIO (ALL.G)

In relazione all'immobile di Via Chiabrera 1 negli archivi del Comune di Genova e nell'archivio Storico del Comune di Genova è presente soltanto l'approvazione datata 31 luglio 1951 n.1578 del progetto di ricostruzione parziale del caseggiato sinistrato per eventi bellici.

Tale progetto ha interessato solo le parti danneggiate dell'immobile con esclusione del piano terreno e quindi dei civ.5r, 7r e 9r oggetto della procedura.

ABITABILITÀ (ALL.H)

Il decreto di abitabilità del 1952 n.1160 è in riferimento all'intervento di ricostruzione e quindi non ricomprende il piano terreno preesistente.



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.

La scrivente ha richiesto presso IRE Agenzia Regionale Liguria l'esistenza di attestato di prestazione energetica, ricevendo riscontro che per l'immobile è presente in banca dati il Certificato Energetico n° 6067 redatto in data 03.02.2015 dal Certificatore **** Omissis ****, dall'attestato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica G.

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano essere stati interessati da recenti interventi di manutenzione e/o adeguamento, l'immobile è inoltre sprovvisto di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. Gli interventi necessari all'adeguamento e alla messa a norma degli impianti e i relativi costi, sono da considerarsi ricompresi nel coefficiente di riduzione applicato al fine di ottenere un valore dell'immobile che tenga conto della sua specificità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.626,23

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.252,45

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Lo studio dell'amministratore condominiale, **** Omissis ****, su specifica richiesta dello scrivente del 10/09/2018, inviava con mail del 17/09/2018 la seguente documentazione (ALL.E):

- resoconto debito **** Omissis ****;
- ultimi quattro verbali di assemblee ordinarie (18/01/2017-19/05/2017-26/01/2018-05/03/2018);
- consuntivo/preventivo 2015/2016;
- consuntivo/preventivo 2016/2017;
- consuntivo/preventivo 2017/2018;
- transazione spesa straordinaria.



Da un esame dei suddetti documenti risulta che i dati e il debito generale per l'immobile in oggetto è così articolato:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (2018): € 2.141,93;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 00,0;
- Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (3 mesi anno 2016+anno 2017+9 mesi anno 2018): € 5.147,68.

Si precisa che, come comunicato dallo studio dell'amministratore condominiale, non risulta esistere un regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Genova (GE) - Via Chiabrera, edificio 1, interno 5R-7R-9R, piano Terra e ammezzato
Immobile destinato a cinematografo, distinto con i civici numero 5r, 7r e 9r (cinque rosso, sette rosso, nove rosso) di Via Chiabrera 1, composto di una grande sala (platea) posta al piano terra, con galleria al piano ammezzato, ingresso, locale proiezione e servizi igienici. La suddetta via è un piccolo vicolo che parte da Piazza San Lorenzo, attraversa Via Di Canneto il Lungo, Piazza dei Giustiniani, Via dei Giustiniani, incrocia Vico delle Virtù e termina in Via Di San Bernardo. L'edificio civ.1 si trova all'incrocio tra Via Chiabrera e Vico delle Virtù. L'immobile si trova quindi, nel centro storico di Genova a breve distanza da Piazza San Lorenzo, Caricamento e Piazza Cavour, sebbene, negli anni, la zona sia stata oggetto di interventi di riqualificazione, appare tutt'oggi in elevato stato di degrado. Nelle immediate vicinanze sono presenti diversi servizi, negozi e locali pubblici. La zona è accessibile solo pedonalmente, se non tramite autorizzazione della Polizia Municipale del Comune di Genova, trovandosi comunque in posizione centrale, risulta comoda per il raggiungimento dei principali servizi e mezzi di trasporto pubblici. Attualmente il cinema risulta in attività ed è limitato alla proiezione di film a luci rosse.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 265, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria D3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 197.000,00
L'assoluta mancanza di riferimenti idonei all'utilizzo del criterio sintetico-comparativo (assenza di atti di compravendita di immobili di siffatte caratteristiche e destinazione d'uso) nonché la mancanza di verosimili indicazioni circa i prezzi di mercato delle locazioni inerenti alla specificità della tipologia edilizia, costringe a ricorrere ad un metodo alternativo che rifletta una certa affidabilità; il criterio di stima adottabile in casi del genere è quello cosiddetto "a costo di costruzione".
In pratica, ci si avvale di un metodo che conduce ad un importo complessivo che viene poi ad essere utilizzato al posto del cosiddetto "valore di mercato" del bene, qualora questo non sia in altro modo determinabile.
Pertanto, il valore del bene oggetto della presente stima, può essere determinato dal costo per realizzarlo, applicando un coefficiente correttivo (inferiore ad uno) che tenga conto della vetustà delle opere e un coefficiente che personalizzi il valore allo stato e alle caratteristiche dell'immobile specifico.
Nel caso di specie, benchè trattasi di locali con funzione cinematografica, occupando il piano terreno di un condominio di civile abitazione può essere ricondotto ad un valore di costruzione simile ad un immobile residenziale considerando un aumento percentuale che tenga conto



delle particolarità costruttive del caso.

Per la valutazione si è, quindi, fatto riferimento al Prezzario delle Opere Edili della Regione Liguria, anno 2018 dove sono indicati i seguenti valori:

- Costo a metro cubo piani abitabili = 387,37 €/mc
- Costo a metro cubo piano fondi = 164,13 €/mc

Nel complesso, l'immobile, viste le caratteristiche dei locali in oggetto, situati al piano terreno e ammezzato del condominio, non può essere assimilato ad un piano tipo abitabile. Si è quindi ritenuto adeguato prendere in considerazione un valore mediano tra il costo di costruzione di un piano fondi di un piano abitabile:

- Costo medio a metro cubo = 275,75 €/mc

Occorre, inoltre, computare il volume del cinema, al fine di determinare il complessivo costo di costruzione, dai rilievi eseguiti sull'immobile si è desunto un valore pari a metri cubi 2.021.

A questo punto, applicando il costo unitario prescelto di Euro 275,75 moltiplicato per 2.021 metri cubi, si raggiunge il valore complessivo pari a Euro 557.290,75.

Tale importo, però, deve essere considerato al lordo della vetustà dell'immobile e deve ritenersi altresì comprensivo delle spese per la progettazione, direzione dei lavori, coordinatore della sicurezza in fase di

progettazione e di esecuzione, collaudi etc., nonché delle spese per l'attuazione dei piani di sicurezza e delle spese per gli oneri concessori.

Per quanto concerne il coefficiente di vetustà, non si hanno riferimenti sull'epoca di costruzione dell'immobile, unica data certa è l'anno 1951 nel quale è stato presentato al Comune di Genova un progetto di parziale demolizione e costruzione del condominio danneggiato da eventi bellici.

Si ritiene, quindi, consono considerare un coefficiente di riduzione pari a 0,59, maggiorato di una percentuale forfettaria del 10%, considerando che l'immobile è sicuramente antecedente il 1951.

Suddetto coefficiente è stato determinato partendo dalla tabella di riferimento del deprezzamento per vetustà e procedendo proporzionalmente a ritroso fino al 1951.

L'importo così deprezzato è pari a Euro 295.921,38.

Conseguentemente devono essere applicati i cosiddetti coefficienti di differenziazione, che tengano conto della specificità del manufatto oggetto di stima.

Per definire tali valori sono stati presi in considerazione i seguenti fattori che caratterizzano l'immobile:

- Ubicazione: il manufatto è situato in una zona degradata del centro storico di Genova, nonostante, nelle vicinanze, siano presenti negozi, attività e servizi, i vicoli che delimitano il caseggiato (Via Chiabrera e Vico delle Virtù) risultano in cattive condizioni di manutenzione;
- Accesso e parcheggi: trovandosi nel cuore del centro storico di Genova è accessibile solo pedonalmente, nelle vicinanze non sono presenti parcheggi;
- Stato conservativo: nel complesso l'immobile, come ampiamente descritto in precedenza, si trova in evidente stato di degrado, abbandono e trascuratezza risultando privo di decoro e dignità. Gli impianti non sono stati interessati da recenti interventi di manutenzione e/o adeguamento alla normativa.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene consono considerare un ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0,7 (30%), al fine di rendere il valore finale più confacente alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.



L'importo complessivo è pari a €uro 207.144,97.

Infine, a tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Importo totale = €uro 196.787,72 - arrotondato a = €uro 197.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cinema, teatro Genova (GE) - Via Chiabrera, edificio 1, interno 5R-7R-9R, piano Terra e ammezzato	440,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 197.000,00
Valore di stima:					€ 197.000,00

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 21/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL.B - Atto contratto di locazione
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.B1 - Contratto di sublocazione
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALL.C - Atto consenso parziale cancellazione ipoteca
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALL.D - Atto di precisazione/rettifica
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL.E - Documentazione amministrazione condominiale



- ✓ N° 7 Foto - ALL.F
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - ALL.G - Pratiche edilizie
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.H
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - ALL.I - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - ALL.L - Visure catastali
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - ALL.L1
- ✓ N° 13 Estratti di mappa - ALL.L2
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL.M - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALL.N - Criteri di stima
- ✓ N° 16 Altri allegati - ALL.O - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Genova (GE) - Via Chiabrera, edificio 1, interno 5R-7R-9R, piano Terra e ammezzato
Immobile destinato a cinematografo, distinto con i civici numero 5r, 7r e 9r (cinque rosso, sette rosso, nove rosso) di Via Chiabrera 1, composto di una grande sala (platea) posta al piano terra, con galleria al piano ammezzato, ingresso, locale proiezione e servizi igienici. La suddetta via è un piccolo vicolo che parte da Piazza San Lorenzo, attraversa Via Di Canneto il Lungo, Piazza dei Giustiniani, Via dei Giustiniani, incrocia Vico delle Virtù e termina in Via Di San Bernardo. L'edificio civ.1 si trova all'incrocio tra Via Chiabrera e Vico delle Virtù. L'immobile si trova quindi, nel centro storico di Genova a breve distanza da Piazza San Lorenzo, Caricamento e Piazza Cavour, sebbene, negli anni, la zona sia stata oggetto di interventi di riqualificazione, appare tutt'oggi in elevato stato di degrado. Nelle immediate vicinanze sono presenti diversi servizi, negozi e locali pubblici. La zona è accessibile solo pedonalmente, se non tramite autorizzazione della Polizia Municipale del Comune di Genova, trovandosi comunque in posizione centrale, risulta comoda per il raggiungimento dei principali servizi e mezzi di trasporto pubblici. Attualmente il cinema risulta in attività ed è limitato alla proiezione di film a luci rosse. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 265, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria D3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione del centro storico urbano" [AC-CS]. Le destinazioni d'uso principali sono servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito SU (Aree Urbane: strutture urbane qualificate), Assetto Geomorfológico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona, relativamente al piano di bacino, non è interessata dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio moderato" per il rischio geologico e nella classe "bassa" per la suscettività al dissesto. L'immobile è soggetto a vincolo d'interesse storico ai sensi del Testo Unico n.42 del 22 gennaio 2004, dichiarato con provvedimento notificato all'allora proprietario **** Omissis ****, il 19 dicembre 1939 e trascritto a Genova il 9 gennaio 1940. Il portale sito in Via Chiabrera 9r è soggetto a vincolo d'interesse storico ai sensi della legge n. 1089 del 1 giugno 1939 con provvedimento notificato all'allora proprietario **** Omissis **** in data 18/06/1947.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Cinema, teatro			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Chiabrera, edificio 1, interno 5R-7R-9R, piano Terra e ammezzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cinema, teatro Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 265, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria D3	Superficie	440,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto della stima è posto al piano terra e piano ammezzato del condominio civ. 1 di Via Chiabrera, con ingresso diretto dalla suddetta via dai civ. 5r, 7r e 9r e per mezzo di uscite di emergenza collegato con Vico delle Virtù. Nello specifico l'immobile è composto da: - un atrio di ingresso con due vetrine d'accesso da Via Chiabrera e piccola biglietteria; - un corridoio di distribuzione separato dall'atrio di ingresso da una porta a doppia anta con telaio in legno e parte vetrata; - doppi servizi uomo/donna dotati di wc alla turca; - platea in lieve pendenza composta da nove file di poltroncine, schermo di proiezione, tre uscite di sicurezza su Vico delle Virtù e una su Via Chiabrera. Nella sala, collocata tra la prima fila di poltrone e lo schermo, è presente una struttura fatiscente priva di una funzionalità evidente; - una piccola sala proiezioni con accesso unico dall'esterno da Via Chiabrera; - una scala di collegamento verticale tra il corridoio di distribuzione e la galleria soprastante la platea; - una galleria a gradoni composta da tredici file di poltroncine in legno dalla quale si ha accesso ad altri servizi igienici e ripostigli. La galleria presenta tre affacci su Via Chiabrera. Caratteristiche generali dell'immobile: - Porte d'ingresso: due porte a doppia anta con apertura a spinta, telaio in legno verniciato con tinta blu scuro e parte vetrata, inferriata di ferro - in condizioni di degrado; - Porta di accesso alla sala proiezioni: porta in ferro a doppia anta - in condizioni di degrado; - Uscite di sicurezza: porte a due ante con apertura a spinta e maniglione - in condizioni di degrado; - Infissi interni: porte in legno verniciate con tinta blu scuro - in condizioni di degrado; - Servizi igienici: pavimento in piastrelle di ceramica rossa tipiche delle pavimentazioni di balconi e terrazzi (Wc piano terra), pavimento in graniglia di marmo (Wc piano ammezzato), rivestimenti in piastrelle bianche, soffitto in tinta - sanitari: wc alla turca e lavandini - in condizioni di elevato degrado; - Scala: alzate e pedate rivestite con lastre di marmo, corrimano in ferro. La rampa di scale è interrotta da un pianerottolo dove è presente un grande cancello in ferro; - Pavimenti: atrio e corridoio in mosaico di piastrelle multicolore, platea, galleria e altri locali in graniglia di marmo - in condizioni di elevato degrado; - Pareti: pareti in tinta bianca intervallate da inserti e bande tinteggiate con un colore blu scuro, il corridoio e la scala hanno un rivestimento basso in mosaico di piastrelle bianche, la platea e la galleria una fascia di lastroni di marmo - in condizioni di elevato degrado. Gli impianti elettrico e idrosanitario non sono stati interessati da recenti interventi di modifica e/o ammodernamento. L'immobile è sprovvisto di acqua calda sanitaria e di impianto di riscaldamento, ad esclusione di alcuni radiatori elettrici installati alle pareti della platea. Nell'immobile sono presenti alcuni elementi di sicurezza, quali l'identificazione luminosa delle uscite di emergenza, si ritengono comunque necessari la revisione e l'adeguamento generale alla normativa vigente in materia di sicurezza. Nel complesso l'immobile si trova in evidente stato di degrado, i materiali e le dotazioni presenti sono datati e in cattive condizioni di manutenzione, le rifiniture sono ammalorate e danneggiate, le pavimentazioni non hanno continuità e risultano a tratti mancanti, gli intonaci e le tinte alle pareti sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione e umidità. I servizi igienici risultano in elevato stato di degrado e abbandono, sono dotati di sanitari obsoleti ed usurati. In generale i locali sono privi di decoro, di ogni comforts, di servizi e caratteristiche adeguati all'accoglienza della clientela di un cinema.</p>		
Descrizione:	<p>Immobile destinato a cinematografo, distinto con i civici numero 5r, 7r e 9r (cinque rosso, sette rosso, nove rosso) di Via Chiabrera 1, composto di una grande sala (platea) posta al piano terra, con galleria al piano ammezzato, ingresso, locale proiezione e servizi igienici. La suddetta via è un piccolo vicolo che parte da Piazza San Lorenzo, attraversa Via Di Canneto il Lungo, Piazza dei Giustiniani, Via dei Giustiniani, incrocia Vico delle Virtù e termina in Via Di San Bernardo. L'edificio civ.1 si trova all'incrocio tra Via Chiabrera e Vico delle Virtù. L'immobile si trova quindi, nel centro storico di Genova a breve distanza da Piazza San Lorenzo, Caricamento e Piazza Cavour, sebbene, negli anni, la zona sia stata oggetto di interventi di riqualificazione, appare tutt'oggi in elevato stato di degrado. Nelle immediate vicinanze sono presenti diversi servizi, negozi e locali pubblici. La zona è accessibile solo pedonalmente, se non tramite autorizzazione della Polizia Municipale del Comune di Genova, trovandosi comunque in posizione centrale, risulta comoda per il raggiungimento dei principali servizi e mezzi di trasporto pubblici. Attualmente il cinema risulta in attività ed è limitato alla proiezione di film a luci rosse.</p>		



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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 15/12/2001
Reg. gen. 37046 - Reg. part. 8006
Importo: € 6.455,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.671,60
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 02/07/2001
N° repertorio: 1671/2001
Note: Erroneamente non ordinata di cancellazione col decreto di trasferimento del 5/11/2002 trascritto il 21/11/2002 repertorio n.1100/1. Nell'atto di provenienza del 05/07/2010 si obbligava la parte venditrice, la società **** Omissis ****, a fare integrare il decreto di trasferimento con l'ordine di cancellazione della medesima iscrizione, detta comunicazione non risulta ancora annotata a margine dell'iscrizione. Nel 2014 (annotazione del 01/12/2014 rep.n.1105/640) un atto di "Consenso a Cancellazione Parziale di Ipoteca Giudiziale" repertorio n.1105, consentì la restituzione dell'ipoteca con liberazione del vincolo ipotecario limitatamente ad un immobile estraneo alla presente procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Genova il 09/03/2006
Reg. gen. 11823 - Reg. part. 2841
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.800.000,00
Spese: € 1.800.000,00
Percentuale interessi: 5,20 %
Rogante: Notaio Jommi Marco
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 79353
Note: Nel presente atto compare, come soggetto contro, anche la società **** Omissis **** in qualità di proprietaria di altri immobili estranei alla procedura. Con l'atto di compravendita del 05/07/2010 la società **** Omissis ****, parte acquirente, si accolla il debito dell'apertura di credito richiesto con atto del 07/03/2006 dalla società **** Omissis ****, parte venditrice.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 17/03/2017
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 1452
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.414,00
Rogante: Tribunale di Genova



Data: 27/11/2015

N° repertorio: 4369/2015

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 22/05/2017

Reg. gen. 16077 - Reg. part. 11038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 31/10/2017

Reg. gen. 34470 - Reg. part. 24788

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 04/04/2018

Reg. gen. 11327 - Reg. part. 8573

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

