

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 859/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	11
Stato conservativo.....	11



Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	26



Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 859/2018 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.829,70	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1.....	31
Bene N° 2 - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T.....	32



INCARICO

In data 31/03/2019, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Trattasi di servizio igienico di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** , distinto con il civico 23A rosso , posto al primo piano della casa segnata con il civico numero 6 (sei) di Vico Carabraghe , a servizio del locale bar denominato " Cafè Il Barbarossa " .-

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) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Trattasi di immobile adibito a locale bar di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** , facente parte unitamente ed indistintamente ad altre porzioni di immobili sempre adibiti a bar di proprietà di terzi ,denominato il tutto come "Cafè il Barbarossa" , e distinto quello di cui trattasi con il civico 21 rosso , posto al piano terra , ubicato in zona centrale di Genova .-

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** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

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

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita di provenienza il Sig. **** Omissis **** è risultato celibe .-

Copia dell'atto di provenienza verrà inserito come allegato .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita di provenienza il Sig. **** Omissis **** è risultato celibe .-

Copia dell'atto di provenienza verrà inserito come allegato .-

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

L'immobile confina da nord in senso orario con civico 23 rosso , muri di perimetro su Vico Carabaghe , appartamento interno 1 del civico 6 di Vico Carabaghe

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

L'immobile confina a est con Piano di Sant'Andrea, a nord con bottega n. 19 rosso , a sud e ovest con bottega civico numero 23 rosso .-

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Servizio igienico	3,81 mq	5,20 mq	1,00	5,20 mq	2,65 m	1
Totale superficie convenzionale:				5,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è sito in zona centrale di Genova rispetto al centro sociale , burocratico e commerciale della città .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bar	6,60 mq	8,40 mq	1,00	8,40 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1980 al 20/03/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. vani 3,5 Rendita € 0,51 Piano 1
Dal 20/03/1980 al 10/06/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. vani 3,5 Rendita € 0,51 Piano 1
Dal 10/06/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. vani 3,5 Rendita € 0,51 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 31/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. vani 3,5 Rendita € 343,44 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 31/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 10, Zc. 1A



		Categoria A5 Cl.7, Cons. vani 3,5 Rendita € 180,76 Piano 1
Dal 31/03/1992 al 10/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 10, Zc. 1A Categoria A5 Cl.7, Cons. vani 3,5 Rendita € 180,76 Piano 1
Dal 10/07/1997 al 16/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 21, Zc. 1A Categoria C1 Cl.8, Cons. mq. 3 Rendita € 38,73 Piano 1
Dal 16/04/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 21, Zc. 1A Categoria C1 Cl.8, Cons. mq. 3 Rendita € 38,73 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 38, Sub. 21, Zc. 1A Categoria C1 Cl.8, Cons. mq. 3 Superficie catastale Totale 6 mq Rendita € 38,73 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1973 al 21/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. mq. 5 Rendita € 0,57 Piano T
Dal 21/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. mq.5 Rendita € 0,57 Piano T
Dal 01/01/1992 al 26/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. mq. 5 Rendita € 430,98 Piano T
Dal 26/11/1993 al 18/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. mq.5 Rendita € 430,98



		Piano T
Dal 18/05/1998 al 20/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.14, Cons. mq.5 Rendita € 161,13 Piano T
Dal 20/05/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.14, Cons. mq. 5 Rendita € 161,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1A Categoria C1 Cl.14, Cons. mq. 5 Superficie catastale Totale : 7 mq Rendita € 161,13 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.-

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GEA	97	38	21	1A	C1	8	mq. 3	Totale 6 mq	38,73 €	1		

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale di luoghi e la planimetria catastale ESISTE CORRISPONDENZA

Nessuna nota da segnalare



BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	97	42	2	1A	C1	14	MQ. 5	Totale 7 mq	161,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale di luoghi e la planimetria catastale NON ESISTE CORRISPONDENZA in quanto allo stato attuale l'immobile per quanto attiene i lati sud ed est non è più identificato da pareti ma costituisce un tutt'uno con l'adiacente unità immobiliare , di proprietà di terzi ; le due unità immobiliari (quella oggetto di stima e quella di proprietà di terzi) costituiscono porzione unica di locale bar senza distinzione di confine in adiacenza .-

Ancorché non si ritenga necessario ai fini della vendita , sarebbe opportuno predisporre pratica catastale Docfa di variazione per l'eliminazione delle due pareti suindicate non più esistenti .-

Gli oneri per la pratica Docfa sono i seguenti :

- Diritti catastale : € 50,00
- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali : € 384,30 .-

TOTALE ONERI : € 434,30

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1**

L'immobile è contraddistinto con il numero civico 23AR di Piano di Sant'Andrea il quale ha accesso attraverso un locale di proprietà di terzi contraddistinto dal civico 23R .-

L'immobile ha assunto gli attuali identificativi catastali a seguito di denuncia di frazionamento dell'originario sub 10 del mappale 38 registrata all'UTE di Genova in data 10/07/1997 prot. S00360/97 .-

L'immobile allo stato attuale ha destinazione di servizio igienico a servizio del locale bar del piano terreno denominato " Cafè il Barbarossa " .-



BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Allo stato attuale l'immobile per quanto attiene i lati sud ed est non è più identificato da pareti ma costituisce un tutt'uno con l'adiacente unità immobiliare , di proprietà di terzi ; le due unità immobiliari (quella oggetto di stima e quella di proprietà di terzi) costituiscono porzione unica di locale bar senza distinzione di confine in adiacenza .-

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

L'immobile avente allo stato attuale destinazione di servizio igienico a servizio del locale bar posto al piano terra è locato a terzi (cfr. all. "Q") .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

L'immobile allo stato attuale è locato a terzi (cfr. all. "Q") .-

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione .-

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

L'atto di provenienza di assegnazione dell'immobile riporta che " l'assegnazione comprende la proporzionale comproprietà dell'area su cui sorge la casa e di tutti gli spazi , enti e impianti che per legge , uso , consuetudine , destinazione e eventuale redigendo Regolamento di Condominio in vigore sono comuni ai condomini di una stessa casa " .-

Il Regolamento di Condominio (cfr. all. "P") stabilisce che sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile di tutti indistintamente i proprietari del complesso immobiliare :

a) l'area su cui sorge il complesso immobiliare ;



- b) l'ossatura costituita dalle fondazioni , i pilastri , muri perimetrali , l'androne , la scala , la copertura , il locale macchine ascensore , la centrale idrica , il corridoio nel quale è ubicato l'ascensore ;
- c) le tubazioni principali dell'acqua potabile (dalla presa stradale) ;
- d) le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere fino ai singoli appartamenti ;
- e) la rete di fognatura fino all'innesto con la rete Comunale ;
- f) l'impianto elettrico per l'illuminazione del vano scala ;
- g) l'impianto elettrico e di forza motrice per l'ascensore e la cisterna idrica .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

L'atto di provenienza di VENDITA dell'immobile riporta che "la vendita comprende la proporzionale comproprietà dell'area su cui insiste la casa e di quant'altro per legge , uso , consuetudine e Regolamento di Condominio in vigore è comune ai condomini di una stessa casa "-

Il Regolamento di Condominio (cfr. all. "P") stabilisce che sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile di tutti indistintamente i proprietari del complesso immobiliare :

- a) l'area su cui sorge il complesso immobiliare ;
- b) l'ossatura costituita dalle fondazioni , i pilastri , muri perimetrali , l'androne , la scala , la copertura , il locale macchine ascensore , la centrale idrica , il corridoio nel quale è ubicato l'ascensore ;
- c) le tubazioni principali dell'acqua potabile (dalla presa stradale) ;
- d) le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere fino ai singoli appartamenti ;
- e) la rete di fognatura fino all'innesto con la rete Comunale ;
- f) l'impianto elettrico per l'illuminazione del vano scala ;
- g) l'impianto elettrico e di forza motrice per l'ascensore e la cisterna idrica .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalla visura presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalla visura presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .-



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Altezza interna utile : ml. 2,80 / 2,65

Struttura verticale : muratura di pietrame in normale stato di manutenzione

Pareti interne : intonacate al civile oltre il rivestimento in normale stato di manutenzione

Pavimentazione interna : piastrelle ceramica 33x33 in buono stato di manutenzione

Infissi interni : porta legno massello a due ante in buono stato di manutenzione

Impianti : impianto elettrico sotto traccia , idrico , aerazione meccanica , installazione boyler per fornitura acqua calda , il tutto in normale stato di manutenzione

Soffitto : in parte a volta in mattoni e parte a soffitto orizzontale , in buono stato di manutenzione

Rivestimento pareti : piastrelle ceramica 33x25 , altezza ml. 2,09 / 1,93 , in buono stato di manutenzione

L'immobile risulta ristrutturato e nel complesso in buono stato di manutenzione .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Altezza interna utile : ml. 3,40

Str. Verticali : muratura di pietrame in normale stato di manutenzione

Pareti esterne ed interne : pareti esterne intonacate in normale stato di manutenzione ; pareti interne in muratura al rustico in normale stato di manutenzione

Pavimentazione interna : piastrelle 25x25 in normale stato di manutenzione

Infissi esterni : porta di accesso in legno ad una anta con riquadri a vetri e anta fissa in legno e riquadri a vetri , il tutto in normale stato di manutenzione

Volte : in mattoni pieni a faccia vista in normale stato di manutenzione

Impianti : elettrico sotto traccia , idrico , il tutto in normale stato di manutenzione

L'immobile risulta ristrutturato e nel complesso in buono stato di manutenzione .-

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 18/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Nel contratto di locazione (cfr.all. "Q") si cita testualmente al punto 1.DURATA : " Il contratto è stipulato per la durata di anni sei , dal 1° maggio 2017 al 30 aprile 2023 e si intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978 , da recapitarsi mediante lettera raccomandata , contenete la specificazione del motivo invocato , almeno tre mesi prima della scadenza .-In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesimi condizioni "-

Si precisa che il canone di locazione mensile di € 500,00 indicato nel contratto si riferisce alla locazione di due immobili , di cui uno corrispondente all'immobile oggetto di stima per il quale si è indicato presuntivamente la quota di 1/2 della locazione mensile .-

Il contratto è stato registrato all'Ufficio Provinciale di Genova 1 in data 18/05/2017 al n. 6662 Serie 3T .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00



Nel contratto di locazione (cfr.all. "Q") si cita testualmente al punto 1.DURATA : " Il contratto è stipulato per la durata di anni sei , dal 1° maggio 2017 al 30 aprile 2023 e si intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978 , da recapitarsi mediante lettera raccomandata , contenete la specificazione del motivo invocato , almeno tre mesi prima della scadenza .-In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni "-

Si precisa che il canone di locazione mensile di € 500,00 indicato nel contratto si riferisce alla locazione di due immobili , di cui uno corrispondente all'immobile oggetto di stima per il quale si è indicato presuntivamente la quota di 1/2 della locazione mensile .-

Il contratto è stato registrato all'Ufficio Provinciale di Genova 1 in data 18/05/2017 al n. 6662 Serie 3T .-

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1999 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Assegnazione da Società Cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castello Luigi	16/04/1998	29719	11581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	24/04/1998	9277	6489
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Genova	24/04/1998	847	Serie 2 V		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia dell'atto di provenienza verrà inserito come allegato .-



BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1998 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castello Luigi	20/05/1998	29821	11653
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/05/1998	12723	8565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/06/1998	5877	Serie 1V

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia dell'atto di provenienza verrà inserito come allegato .-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 28/10/2005
Reg. gen. 59516 - Reg. part. 13390
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Spese: € 64.000,00
Percentuale interessi: 2,35 %
Rogante: Notaio Liviera Zugiani Silvio
Data: 26/10/2005
N° repertorio: 2476
N° raccolta: 322

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 17/05/2010
Reg. gen. 15816 - Reg. part. 3197
Quota: 1/1
Importo: € 78.788,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.394,33
Rogante: Equitalia Sestri SpA
Data: 27/04/2010
N° repertorio: 103111
N° raccolta: 48
- **Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 20/12/2016
Reg. gen. 38246 - Reg. part. 6644
Quota: 1000/1000
Importo: € 45.426,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.713,32
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 19/12/2016
N° repertorio: 3915
N° raccolta: 4816

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/01/2019
Reg. gen. 302 - Reg. part. 216
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00 ;
- Cancellazione ipoteca legale : € 59,00 + € 35,00 + € 393,94 pari allo 0,50 % dell'importo totale iscritto (€ 78.788,66 x 0,50%) , per complessivi € 487,94 ;
- Cancellazione ipoteca Conc. Amministrativa : € 59,00 + € 35,00 + € 227,13 pari allo 0,50 % dell'importo totale iscritto (€ 45.426,64 x 0,50%) , per complessivi € 321,13 ;
- Cancellazione pignoramento : € 294,00 (€ 200,00 + € 59,00 + e 35,00) .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 28/10/2005
Reg. gen. 59516 - Reg. part. 13390
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Spese: € 64.000,00
Percentuale interessi: 2,35 %
Rogante: Notaio Liviera Zugiani Silvio
Data: 26/10/2005
N° repertorio: 2476
N° raccolta: 322
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 17/05/2010
Reg. gen. 15816 - Reg. part. 3197
Quota: 1/1
Importo: € 78.788,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.394,33
Rogante: Equitalia Sestri SpA
Data: 27/04/2010



N° repertorio: 103111

N° raccolta: 48

- **Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 20/12/2016

Reg. gen. 38246 - Reg. part. 6644

Quota: 1000/1000

Importo: € 45.426,64

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.713,32

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 19/12/2016

N° repertorio: 3915

N° raccolta: 4816

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 07/01/2019

Reg. gen. 302 - Reg. part. 216

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00 ;

- Cancellazione ipoteca legale : € 59,00 + € 35,00 + € 393,94 pari allo 0,50 % dell'importo totale iscritto (€ 78.788,66 x 0,50%) , per complessivi € 487,94 ;

- Cancellazione ipoteca Conc. Amministrativa : € 59,00 + € 35,00 + € 227,13 pari allo 0,50 % dell'importo totale iscritto (€ 45.426,64 x 0,50%) , per complessivi € 321,13 ;

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 (€ 200,00 + € 59,00 + e 35,00) .-

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Genova - PUC approvato con D.D. n. 2015/118.0.0/18 , in vigore dal 03/12/2015 classifica la zona in cui è ubicato l'immobile come : ZONA AC-CS Ambito di Conservazione del centro storico urbano , normata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr.all. "L").-

L'immobile non risulta soggetto a vincoli architettonici , archeologici , paesaggistici (cfr. all. "L") .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Genova - PUC approvato con D.D. n. 2015/118.0.0/18 , in vigore dal 03/12/2015 classifica la zona in cui è ubicato l'immobile come : ZONA AC-CS Ambito di Conservazione del centro storico urbano , normata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr.all. "L").-

L'immobile non risulta soggetto a vincoli architettonici , archeologici , paesaggistici (cfr. all. "L") .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

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 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie :

- 1) Comunicazione di realizzazione di opere interne in data 09/03/1995 assunta a protocollo n. 9767 del 22/06/1995 ;
- 2) Denuncia di Variante in corso d'opera per realizzazione di opere interne assunta a protocollo n. 1940 del 09/10/1995 di cui si allega la relativa documentazione rilasciata dal Comune di Genova in data 16/05/2019 (cfr. all. "M") .-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile , unitamente ad altre porzioni di immobili adiacenti e intercomunicanti , è già stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE in data 11/01/2017 , valido fino al



11/01/2027 - con i seguenti dati : Classe Energetica : D - EP gl.nren 472,14 kWh/mq anno (cfr. all. "I").-

Per quanto attiene la conformità degli impianti si precisa e rileva che nel contratto di locazione (cfr. all. ""Q") si cita testualmente al punto 10. MANLEVE che " Il conduttore dichiara inoltre di possedere tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività suindicata e di rispettare le normative riguardanti l'attività esercitata ed in particolar modo quelle riguardanti la sicurezza degli impianti e del lavoro , igiene e sanità pubblica " .-

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione si rileva che esiste corrispondenza .-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, 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.

L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie :

1) Comunicazione di realizzazione di opere interne in data 09/03/1995 assunta a protocollo n. 9767 del 22/06/1995 ;

2) Denuncia di Variante in corso d'opera per realizzazione di opere interne assunta a protocollo n. 1940 del 09/10/1995 di cui si allega la relativa documentazione rilasciata dal Comune di Genova in data 16/05/2019 (cfr. all. "M") .-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile , unitamente ad altre porzioni di immobili adiacenti e intercomunicanti , è già stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE in data 11/01/2017 , valido fino al 11/01/2027 - con i seguenti dati : Classe Energetica : D - EP gl.nren 472,14 kWh/mq anno (cfr. all. "I").-

Per quanto attiene la conformità degli impianti si precisa e rileva che nel contratto di locazione (cfr.all. "Q") si cita testualmente al punto 10. MANLEVE che " Il conduttore dichiara inoltre di possedere tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività suindicata e di rispettare le normative riguardanti l'attività esercitata ed in particolar modo quelle riguardanti la sicurezza degli impianti e del lavoro , igiene e sanità pubblica " .-

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione si rileva che esiste corrispondenza .-



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 101,11

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 346,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di comunicazione dati dell'Amministratore del Condominio di Via Piano di Sant'Andrea 11 del 30/04/2019 (cfr. all. "P") , si precisa che i millesimi di Proprietà Generale di pertinenza dell'esecutato Sig. **** Omissis **** comprensivi di quelli spettanti all'immobile di cui al Bene 1 e all'immobile di cui al Bene 2 della presente relazione sono i seguenti complessivamente : millesimi generali : 19,42 .-

Il Totale delle spese da corrispondere per l'anno in corso e precedente alla data del 10/04/2019 sono di € 346,00 , complessivi per il Bene 1 e Bene 2 ; entro il 31/08/2019 dovranno essere corrisposti complessivamente in due rate € 60,00 sempre complessivamente per i due Beni .-

Si allega copia del Regolamento di Condominio di Via Piano di S. Andrea civ. 11-13 (cfr. all. "P") dal quale si deducono le norme condominiali ed in particolare al Titolo A le proprietà comuni a tutti i condomini (art. 1) e i divieti , obblighi e limitazioni (art. 2).-

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 101,11

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 346,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di comunicazione dati dell'Amministratore del Condominio di Via Piano di Sant'Andrea 11 del 30/04/2019 (cfr. all. "P") , si precisa che i millesimi di Proprietà Generale di pertinenza dell'esecutato Sig. **** Omissis **** comprensivi di quelli spettanti all'immobile di cui al Bene 1 e all'immobile di cui al Bene 2 della presente relazione sono i seguenti complessivamente : millesimi generali : 19,42 .-

Il Totale delle spese da corrispondere per l'anno in corso e precedente alla data del 10/04/2019 sono di € 346,00 , complessivi per il Bene 1 e Bene 2 ; entro il 31/08/2019 dovranno essere corrisposti complessivamente in due rate € 60,00 sempre complessivamente per i due Beni .-

Si allega copia del Regolamento di Condominio di Via Piano di S. Andrea civ. 11-13 (cfr. all. "P") dal quale si deducono le norme condominiali ed in particolare al Titolo A le proprietà comuni a tutti i condomini (art. 1) e i divieti , obblighi e limitazioni (art. 2).-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1

Trattasi di servizio igienico di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** , distinto con il civico 23A rosso , posto al primo piano della casa segnata con il civico numero 6 (sei) di Vico Carabraghe , a servizio del locale bar denominato " Cafè Il Barbarossa " .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 38, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 11.960,00

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.



Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ;
Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale C/1 dell'immobile di cui trattasi è " Negozi " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona : Centrale / MOLO-SARZANO TS.M. (P.ZZA SARZANO-V.DEL MOLO-P.ZZA CAVOUR-V.S.LORENZO)"NEGOZI " - stato conservativo/posizionale OTTIMO (per la tipologia negozi il giudizio ottimo/normale/scadente è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare , come da legenda Banca dati OMI) : valore di mercato : MIN 2350 €/mq - MEDIO 3475 €/mq.



Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Per gli immobili urbani non abitativi il valore unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula :

$(\text{Val. OMI med} + \text{Val OMI min}) / 2$

Nel caso specifico avremo : Valore unitario : $(3475 + 2350) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 2913,00$.-

Trattandosi di unità immobiliare adibita a servizio igienico si ritiene applicare al valore unitario suindicato una riduzione del 10% da cui il valore unitario sarà pari a $\text{€}/\text{mq. } 2.621,00$ (2913-10%) .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a $\text{€ } 1.659,20$ ($\text{€ } 38,73 \times 42,84$) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , della sua non accessibilità diretta , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad $2300,00 \text{ €}/\text{mq.}$.-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T

Trattasi di immobile adibito a locale bar di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** , facente parte unitamente ed indistintamente ad altre porzioni di immobili sempre adibiti a bar di proprietà di terzi , denominato il tutto come "Cafè il Barbarossa" , e distinto quello di cui trattasi con il civico 21 rosso , posto al piano terra , ubicato in zona centrale di Genova .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: $\text{€ } 23.520,00$



Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio



Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ;
rappresentati dai seguenti valori :

Nello specifico tali dati sono

* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale C*/1 dell'immobile di cui trattasi è " Negozi " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona : Centrale / MOLO-SARZANO TS.M. (P.ZZA SARZANO-V.DEL MOLO-P.ZZA CAVOUR-V.S.LORENZO)"NEGOZI " - stato conservativo/posizionale OTTIMO (per la tipologia negozi il giudizio ottimo/normale/scadente è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare , come da legenda Banca dati OMI) : valore di mercato : MIN 2350 €/mq - MEDIO 3475 €/mq.

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Per gli immobili urbani non abitativi il valore unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula :

$(\text{Val. OMI med} + \text{Val OMI min}) / 2$

Nel caso specifico avremo : Valore unitario : $(3475 + 2350) / 2 = \text{€/mq. } 2913,00 \text{ .-}$

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 6.902,81 (€ 161,13 x 42,84) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 2800,00 €/mq. .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

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



			complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1	5,20 mq	2.300,00 €/mq	€ 11.960,00	100,00%	€ 11.960,00
Bene N° 2 - Bar Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T	8,40 mq	2.800,00 €/mq	€ 23.520,00	100,00%	€ 23.520,00
Valore di stima:					€ 35.480,00

Valore di stima: € 35.480,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia di vizi ed evizione	5,00	%
Stato di possesso - immobili locati	20,00	%
Spese condominiali insolute	346,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	434,30	€
Altro - Il locale igienico non ha accesso diretto dall'esterno ma attraverso locale di proprietà di terzi	5000,00	€

Valore finale di stima: € 20.829,70

Le spese condominiali insolute sono complessive per le due unità immobiliari .-

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile destinato a servizio igienico non ha accesso diretto e autonomo dall'esterno ma attraverso un immobile di proprietà di terzi



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.

Cicagna, li 03/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crovo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - n. 2 copie atti di provenienza (all. "A") (Aggiornamento al 03/04/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale NCT (all. "B") (Aggiornamento al 01/04/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - N. 2 Planimetrie UIU NCEU (all. "C") (Aggiornamento al 01/02/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - N. 2 Visure catastali attuali (all. "D") (Aggiornamento al 01/04/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - N. 2 Visure catastali storiche (all. "E") (Aggiornamento al 01/04/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (all. "F") (Aggiornamento al 24/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N. 2 Planimetrie stato attuale dei luoghi (all. "G") (Aggiornamento al 24/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria Genova (all. "H") (Aggiornamento al 01/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione energetica - APE (all. "I") (Aggiornamento al 10/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica / Vincoli (all. "L") (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione edilizia (all. "M") (Aggiornamento al 16/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (all. "N") (Aggiornamento al 24/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione "privacy" (all. "O") (Aggiornamento al 05/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle millesimali/Spese/Regolamento di Condominio (all. "P") (Aggiornamento al 30/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (all. "Q") (Aggiornamento al 07/05/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1

Trattasi di servizio igienico di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** , distinto con il civico 23A rosso , posto al primo piano della casa segnata con il civico numero 6 (sei) di Vico Carabraghe , a servizio del locale bar denominato " Cafè Il Barbarossa "- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 38, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Genova - PUC approvato con D.D. n. 2015/118.0.0/18 , in vigore dal 03/12/2015 classifica la zona in cui è ubicato l'immobile come : ZONA AC-CS Ambito di Conservazione del centro storico urbano , normata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr.all. "L")- L'immobile non risulta soggetto a vincoli architettonici , archeologici , paesaggistici (cfr. all. "L") .-

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T

Trattasi di immobile adibito a locale bar di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** , facente parte unitamente ed indistintamente ad altre porzioni di immobili sempre adibiti a bar di proprietà di terzi ,denominato il tutto come "Cafè il Barbarossa" , e distinto quello di cui trattasi con il civico 21 rosso , posto al piano terra , ubicato in zona centrale di Genova .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Genova - PUC approvato con D.D. n. 2015/118.0.0/18 , in vigore dal 03/12/2015 classifica la zona in cui è ubicato l'immobile come : ZONA AC-CS Ambito di Conservazione del centro storico urbano , normata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr.all. "L")- L'immobile non risulta soggetto a vincoli architettonici , archeologici , paesaggistici (cfr. all. "L") .-

Prezzo base d'asta: € 20.829,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 859/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.829,70

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 23AR, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 38, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria C1	Superficie	5,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione .-		
Descrizione:	Trattasi di servizio igienico di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** , distinto con il civico 23A rosso , posto al primo piano della casa segnata con il civico numero 6 (sei) di Vico Carabraghe , a servizio del locale bar denominato " Cafè Il Barbarossa "-.		
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° 2 - Bar			
Ubicazione:	Genova (GE) - Piano di Sant'Andrea , n. 21R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 42, Sub. 2, Zc. 1A, Categoria C1	Superficie	8,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione .-		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito a locale bar di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** , facente parte unitamente ed indistintamente ad altre porzioni di immobili sempre adibiti a bar di proprietà di terzi ,denominato il tutto come "Cafè il Barbarossa" , e distinto quello di cui trattasi con il civico 21 rosso , posto al piano terra , ubicato in zona centrale di Genova .-		
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 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 23AR, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 28/10/2005
Reg. gen. 59516 - Reg. part. 13390
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Spese: € 64.000,00
Percentuale interessi: 2,35 %
Rogante: Notaio Liviera Zugiani Silvio
Data: 26/10/2005
N° repertorio: 2476
N° raccolta: 322
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 17/05/2010
Reg. gen. 15816 - Reg. part. 3197
Quota: 1/1
Importo: € 78.788,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.394,33
Rogante: Equitalia Sestri SpA
Data: 27/04/2010
N° repertorio: 103111
N° raccolta: 48
- **Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 20/12/2016
Reg. gen. 38246 - Reg. part. 6644
Quota: 1000/1000
Importo: € 45.426,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.713,32
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 19/12/2016
N° repertorio: 3915
N° raccolta: 4816



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 07/01/2019
Reg. gen. 302 - Reg. part. 216
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - BAR UBICATO A GENOVA (GE) - PIANO DI SANT'ANDREA , N. 21R, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 28/10/2005
Reg. gen. 59516 - Reg. part. 13390
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Spese: € 64.000,00
Percentuale interessi: 2,35 %
Rogante: Notaio Liviera Zugiani Silvio
Data: 26/10/2005
N° repertorio: 2476
N° raccolta: 322

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale

Iscritto a Genova il 17/05/2010
Reg. gen. 15816 - Reg. part. 3197
Quota: 1/1
Importo: € 78.788,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.394,33
Rogante: Equitalia Sestri SpA
Data: 27/04/2010
N° repertorio: 103111
N° raccolta: 48

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 20/12/2016
Reg. gen. 38246 - Reg. part. 6644
Quota: 1000/1000
Importo: € 45.426,64



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.713,32
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 19/12/2016
N° repertorio: 3915
N° raccolta: 4816

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/01/2019
Reg. gen. 302 - Reg. part. 216
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

