

# TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 344/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 344/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.620,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 08/09/2023, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Bartolomeo Carrea 36R

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile ad uso commerciale sito in Genova - Sampierdarena, via Bartolomea Carrea c.n.36R. L'immobile è sito al piano terra del fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea, è dotato di un'unica vetrina su strada, che costituisce anche l'accesso, e si compone di un unico vano dotato di servizio igienico con antibagno e locale tecnico al piano soppalco. Allo stato attuale l'immobile è utilizzato come magazzino/ripostiglio.

Sampierdarena è uno dei quartieri più popolosi di Genova e fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro a est, di Rivarolo a nord e di Cornigliano a ovest ed è delimitato a sud dall'area portuale. Trattasi di quartieri residenziali e popolari.

Trattasi di zona semi centrale rispetto al centro di centro, residenziale popolare, completamente urbanizzata. Gli accessi sono buoni e i servizi ottimi.

In particolare il fabbricato di via B.Carrea dista circa 500 m dalla zona commerciale di via Cantore, circa 300 m dall'Ospedale di Villa Scassi, circa 2 Km dal casello autostradale di Genova Ovest e circa 1,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena.

La zona è molto trafficata con scarse possibilità di posteggio.

(v. allegato 4 - google maps e stralci PUC)

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 06/11/2023 alle ore 9.30.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi grafici e fotografici.

(v. allegato 7 - verbale sopralluogo)

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Bartolomeo Carrea 36R

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Risulta depositata nel fascicolo la Certificazione Notarile 01/09/2023 dott.sa Laura Rolando, notaio in Venezia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, successivamente integrata in data 27/09/2023.  
In data 03/10/2023 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta inalterata rispetto a quanto indicato nella Certificazione.  
(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 28/07/1990 con il regime patrimoniale della comunione dei beni e sono residenti in Genova, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(v. allegato 5- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)  
(v. allegato 6 - certificato contestuale di residenza e stato di famiglia)

## CONFINI

---

Con riferimento alla planimetria catastale 1:200 del 26/08/2021 l'immobile ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario:  
immobile ad uso commerciale c.n.38 rosso di via B.Carrea, muro perimetrale su via B.Carrea, immobile ad uso commerciale c.n.34 rosso di via B.Carrea, intercapedine.  
Sopra: appartamento al piano primo del c.n.4 scala A di via B.Carrea.

(v. allegato 2 - planimetria catastale)



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	40,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	4,20 m	terra
Locale di deposito	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	1,40 m	soppalco
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata sulle planimetria agli atti a seguito di verifica delle misure effettuata in sede di sopralluogo. L'altezza del piano terra è di m 4,20; sotto soppalco è di m 2,20 e sotto controsoffitto m 2,44 (v. allegato 2 - planimetria catastale)  
(v. allegato 11 - SCIA in sanatoria prot.7839-2022)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1978 al 07/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 39, Part. 745, Sub. 8, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32 mq Rendita € 0,64 Piano T
Dal 07/02/2006 al 05/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 39, Part. 745, Sub. 8, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32 mq Rendita € 707,34 Piano T
Dal 05/09/2006 al 11/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 2241, Sub. 98, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 34 mq Rendita € 751,55 Piano T

L'unità immobiliare risulta intestata agli esecutari.

La data 11/09/2023 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

La situazione alla data 17/11/1978, antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, deriva dalla denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Genova il 02/01/1957 e deceduto in data 17/11/1978 il

quale aveva acquistato l'immobile in nuda proprietà per la quota di 1/1, insieme alla madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuaria per la quota di 1/1, con atto notaio Carlo Chiarella in data 22/12/1964 rep.n.73866/1838.

Si segnala che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era usufruttuaria per la quota di 1/1 sin dal 1964.

Le variazioni del 01/01/1992, del 13/02/2003, del 24/11/2004 e del 9/11/2015 sono variazioni d'ufficio. In particolare con variazione per bonifica identificativo catastale del 24/11/2014 è stata soppressa la particella 745 sub 8 ed è stata costituita la particella 2241 sub 8 per allineamento mappe.

In data 25/08/2021 è stata presentata la denuncia di variazione n. GE 0086166 in atti dal 26/02/2021 per ampliamento -diversa distribuzione degli spazi interni da cui deriva l'attuale identificazione dell'immobile. (v. allegato 1 - visura storica catastale)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	39	2241	98	3	C1	6	34	42 mq	751,55 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 06/11/2023 si precisa che la planimetria catastale del 26/08/2021 corrisponde allo stato dei luoghi. (v. allegato 2 - planimetria catastale)

## PRECISAZIONI

In data 02/10/2023 è stato depositato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione, in qualità di creditrice per imposte diverse nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui all'iscrizione ipotecaria del 26/05/2023 n.ri 18227/2185, il ricorso per intervento nella presente procedura per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'immobile oggetto di stima.

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'appartamento è in uso ai proprietari - esecutati, utilizzato a magazzino/ripostiglio.

(v. allegato 13 - documentazione fotografica)



## STATO CONSERVATIVO

---

Il locale commerciale è in condizioni di manutenzione mediamente buone.

## PARTI COMUNI

---

Il locale commerciale oggetto della presente stima fa parte del fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea edificato tra il 1957 e il 1959.

Non esistono posti auto condominiali.

Il c.n.4 è costituito da due corpi di fabbrica, rispettivamente distinti in scala A e scala B; l'accesso avviene dal corpo di fabbrica su via Carrea, scala A, che è costituito da n.10 piani f.t. (T + 9); il piano terra è ad uso commerciale; i restanti piani sono ad uso residenziale e comprendono n.45 appartamenti; il fabbricato sul retro, scala B, è costituito da n. 8 piani, di cui 2 piani seminterrati e 6 piani f.t., e comprende n.36 appartamenti.

La struttura è in c.a..

La facciate sono intonacate e tinteggiate con fasce marcapiano; il piano terra presenta un rivestimento in pietra. I poggianti hanno ringhiera in ferro. Gli avvolgibili sono parte in legno e parte in pvc. La copertura è piana a terrazzo non praticabile.

L'atrio di ingresso è dotato di portone in alluminio a vetri. Il pavimento e le pareti sono rivestite in marmo. Il vano scala ha pedate in marmo e alzate in ardesia con ringhiera e corrimano in ferro. Il fabbricato è dotato di ascensore.

Trattasi di fabbricato popolare in condizioni di manutenzione mediamente buone.

(v. allegato 13 - documentazione fotografica)

Le parti comuni e la gestione delle relative spese risultano descritte agli articoli dal 2 al 10 del Regolamento di Condominio

(v. allegato 14 - Regolamento di Condominio)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dal Regolamento di Condominio, art.16, risulta che "Tutti gli appartamenti, uffici, negozi e fondi, sono gravati da servitù passiva per le condotte verticali di scarico delle acque bianche e nere, dei tubi di conduttura acqua e gas, nonché delle condotte fumarie".

(v. allegato 14 - Regolamento di Condominio)



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale commerciale si compone al piano terra di un unico vano, in parte controsoffittato, con servizio igienico e antibagno; al piano soppalco, di dimensioni ridotte, di un locale, ad uso locale tecnico/sgombero, con accesso da scala in legno e sottostante ripostiglio. Il controsoffitto, in corrispondenza dell'accesso, con struttura in legno, è tamponato verticalmente e utilizzato a ripostiglio e/o cosiddetto "armadio sospeso". L'immobile è dotato di un'unica vetrina su strada, che costituisce anche l'accesso, protetta da serranda metallica. L'altezza interna è di m 4,20; la zona servizio igienico, sotto il soppalco, ha altezza di m 2,20; la zona sotto il

controsoffitto ha un'altezza di m 2,44..

L'immobile è esposto a est.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 13 - documentazione fotografica):

- serranda con apertura elettrica - condizioni buone;
- pavimento in graniglia - condizioni mediamente buone;
- pareti intonacate e tinteggiate - condizioni mediamente buone;
- soffitti intonacati e tinteggiati - condizioni mediamente buone;
- porte interne cieche con telaio in legno- condizioni sufficienti;
- scala di collegamento al piano soppalco, con struttura in legno e acciaio, con pedate e corrimano in legno - condizioni mediamente buone;
- locale tecnico/sgombero al piano soppalco, con struttura in muratura - condizioni sufficienti;
- servizio igienico con antibagno dotato di lavabo e wc: pavimento in graniglia e pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 1,50 - condizioni sufficienti

L'immobile è dotato solo di impianto elettrico e idrico ed è privo di impianto di riscaldamento. L'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo con boiler elettrico, al momento non utilizzabile in quanto scollegato.

Non risultano le dichiarazioni di conformità.

Nel complesso trattasi di immobile in condizioni mediamente buone, con finiture di tipo economiche.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è utilizzato dai proprietari - eseguiti come magazzino/ripostiglio

(v. allegato 13 - documentazione fotografica)



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1964 al 17/11/1978	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Chiarella	22/12/1964	73866	1838
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	11/01/1965	5826	466
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/11/1978 al	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			



07/02/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/11/1978		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	17/12/1980	30010	22464
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/02/2006 al 05/09/2006	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/02/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	08/08/2006	41374	25169
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/09/2006	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Michele Biagini	05/09/2006	107610	8145
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	06/09/2006	43752	26194
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile notaio Laura Rolando di Venezia dello 01/09/2023, integrata in data 27/09/2023 e sono stati verificati a seguito dell'esame della documentazione recuperata dalla sottoscritta e, in particolare, dall'atto di provenienza notaio M. Biagini n. 107610/8145 dello 05/09/2006 e dall'esame delle ispezioni ipotecarie dello 03/10/2023.

(v. allegato 3 - atto di provenienza)

(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)



In data 01/03/2010 è stata trascritta ai n.ri 7041/4829 accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 26/09/2023 è stata trascritta ai n.ri 31963/25311 accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'atto di provenienza notaio Michele Biagini è allegato alla presente

(v. allegato 3 - atto di provenienza)



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 05/03/2010  
Reg. gen. 7523 - Reg. part. 1416  
Quota: 1/1  
Importo: € 376.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 188.000,00  
Spese: € 188.000,00  
Rogante: Mario Cappetti  
Data: 22/02/2010  
N° repertorio: 18665  
N° raccolta: 10234  
Note: Il creditore precedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilevato il suddetto credito in forza di contratto di cessione crediti pro soluto dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quale è stato incorporato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito di successive fusioni, . Il creditore precedente ha dato mandato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di recuperare il suddetto credito.
- **Ipoteca conc.amministrativa / riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Genova il 26/05/2023  
Reg. gen. 18227 - Reg. part. 2185  
Quota: 1/2  
Importo: € 102.336,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 51.168,49  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossioni



Data: 25/05/2023  
N° repertorio: 8064  
N° raccolta: 4823



### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 10/08/2023  
Reg. gen. 29058 - Reg. part. 23119  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

La nota relativa al verbale di pignoramento è già allegata nel fascicolo telematico.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Il fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea ricade nella zona soggetta a vincolo ambientale - DL 42/2004 - bellezza d'insieme 070195 -Aree soprastanti il piazzale Belvedere nel Comune di Genova- Sampierdarena di cui al DM del 11/12/1956.

(v.allegato 4 - google maps e stralci PUC)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di ricerca online sul portale dell'edilizia per la consultazione delle pratiche edilizie e delle pratiche di condono del Comune di Genova, in data 12/09/2023 la sottoscritta ha presentato richiesta di accesso agli atti. Dall'esame della documentazione recuperata si precisa quanto segue.

Il fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea è stato edificato tra il 1957 e il 1959 a seguito di progetto prot.n.774/1957 approvato con provvedimento n. 2886 in data 8 novembre 1911. In data 23 febbraio 1959 con prov.n.564 il fabbricato è stato dichiarato abitabile.

(v. allegato 9- progetto n.774/1957)

(v. allegato 12 - decreto abitabilità)

In particolare per il locale commerciale oggetto di stima sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- prot.n.11559/2021 in data 31/08/2021 - Comunicazione per Opere Interne eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1 gennaio 2005 a firma geom. Mario Carlo Repetto. La pratica è stata archiviata a seguito di provvedimento di diniego (in quanto erroneamente invocata).
- S.C.I.A. in sanatoria prot. n. 7839 del 27/05/2022 per modifiche interne e realizzazione di soppalco eseguite in parte prima del 1967 e in parte nel 1999 a firma geom. Mario Carlo Repetto. Durante l'iter istruttorio sono state richieste diverse integrazioni. In particolare, fra l'altro, dovendo attestare la legittimità edilizia dell'immobile originario è stato necessario presentare, contestualmente alla SCIA in sanatoria, la Regularizzazione prot.n.13511/2022 in data 16/09/2022 per Opere Eseguite in Difficoltà dai Titoli Edilizi Rilasciati prima del 1 settembre 1967 ai sensi dell'art. 48 della L.R. 16/08 per immobili già accatastati all'epoca della loro esecuzione e muniti di certificato di abitabilità (v. allegato 10 - art.48 prot.n.13511/2022) (v. allegato 11 - SCIA in sanatoria prot.n. 7839/2022)

#### **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 idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetria piano terra -stato attuale e piano soletta di servizio - stato realizzato a firma. geom. Mario Carlo Repetto unite alla S.C.I.A. in sanatoria prot.n.7839/2022 (v. allegato 11 - SCIA in sanatoria prot.7839/2022)

Come richiesto si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Daniele Sangiorgi iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati con il n. 3561, iscritto nell'Elenco Regionale della regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n. 5551. L'APE è stato rilasciato in data 07/11/2023 con n.44064 ad ha validità decennale (v. allegato 20 - Ape con ricevuta)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 26,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 740,86

Dalla documentazione fornita dall'amministratore e in particolare dal consuntivo 2022-/2023 e preventivo 2023/2024 risulta un totale dovuto pari a € 740,86:

- € 610,86 consuntivo 2022/2023 e 1 rata preventivo 2023/2024

- € 130,00 preventivo 2023/2024 (n.5 rate da € 26,00 ciascuna di cui ultima in scadenza il 30 marzo 2024)

Non ci sono spese straordinarie deliberate.

Dal verbale dell'assemblea del 23 luglio 2023 (v. p.ti 3 e 4) risultano deliberati lavori straordinari (centrale termica e copertura) non ancora quantificati.

Millesimi generali negozio: 9/1000.

(v. allegato 14 - Regolamento di Condominio)

(v. allegato 15 - cons.2021-2022 e prev. 2022-2023 con riepilogo)

(v. allegato 16. - cons.2022-2023 e prev. 2023-2024 con riepilogo)

(v. allegato 17- verbale assemblea del 23-07-2023)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Bartolomeo Carrea 36R  
Trattasi di immobile ad uso commerciale sito in Genova - Sampierdarena, via Bartolomea Carrea c.n.36R. L'immobile è sito al piano terra del fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea, è dotato di un'unica vetrina su strada, che costituisce anche l'accesso, e si compone di un unico vano dotato di servizio igienico con antibagno e locale tecnico al piano soppalco. Allo stato attuale l'immobile è utilizzato come magazzino/ripostiglio. Sampierdarena è uno dei quartieri più popolosi di Genova e fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro a est, di Rivarolo a nord e di Cornigliano a ovest ed è delimitato a sud dall'area portuale. Trattasi di quartieri residenziali e popolari. Trattasi di zona semi centrale rispetto al centro di centro, residenziale popolare, completamente urbanizzata. Gli accessi sono buoni e i servizi ottimi. In particolare il fabbricato di via B.Carrea dista circa 500 m dalla zona commerciale di via Cantore, circa 300 m dall'Ospedale di Villa Scassi, circa 2 Km dal casello autostradale di Genova Ovest e circa 1,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. La zona è molto trafficata con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 4 - google maps e stralci PUC)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2241, Sub. 98, Zc. 3, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 39.600,00  
Per la determinazione del valore del bene si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.  
La stima del valore venale tiene conto della posizione, dell'esposizione, degli affacci nonché dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale del locale commerciale.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato del 2022 espressi dal Borsino Immobiliare per la zona periferica di Sampierdarena/Martinetti/Belvedere:

- OMI 1 semestre 2023 - negozi in condizioni "normali"(per i negozi è da intendersi riferito alla posizione e non allo stato conservativo) - da un minimo di € 610,00/mq a un massimo di € 1200,00/mq con una media pari a € 905,00/mq

- Borsino Immobiliare - negozi da un minimo di € 501,00/mq a un massimo di € 990,00/mq con una media di € 746,00

(v. allegato 18 - OMI 1 semestre 2023)

(v. allegato 19 - Borsino Immobiliare)

Dal confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona, tenuto conto che in via Carrea le attività commerciali sono ridotte ma sulla base della normativa vigente il locale può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso tra le quali "box" (peraltro proprio in zona molti locali commerciali sono già stati oggetto di cambio d'uso a box per evidente maggiore richiesta a causa delle difficoltà di posteggio), viste le condizioni di manutenzione del locale mediamente buone e considerando l'attuale situazione economica si ritiene di applicare il valore unitario pari a € 900,00/mq di superficie convenzionale:

mq 44 x €/mq 900,00 = € 39.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Genova (GE) - via Bartolomeo Carrea 36R	44,00 mq	900,00 €/mq	€ 39.600,00	100,00%	€ 39.600,00
				Valore di stima:	€ 39.600,00

Valore di stima: € 39.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi ed evizione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 37.620,00**

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 29/11/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Grassi Anna

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto notaio Biagini del 5/6/2006
- ✓ N° 4 Google maps - google maps e stralci cartografici
- ✓ N° 5 Altri allegati - estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ N° 6 Altri allegati - certificato contestuale residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - progetto prot.774-1957
- ✓ N° 10 Altri allegati - art. 48 prot.135111-2022
- ✓ N° 11 Altri allegati - SCIA in sanatoria prot. 7839-2022
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - decreto di abitabilità
- ✓ N° 13 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 14 Altri allegati - regolamento di condominio
- ✓ N° 15 Altri allegati - cons.2021-2022 e prev.2022-2023 con riepilogo
- ✓ N° 16 Altri allegati - cons.2022-2023 e prev.2023-2024 con riepilogo
- ✓ N° 17 Altri allegati - mail amministratore e e verbale
- ✓ N° 18 Altri allegati - OMI 1semestre 2023
- ✓ N° 19 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 20 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 21 Altri allegati - perizia versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via Bartolomeo Carrea 36R  
Trattasi di immobile ad uso commerciale sito in Genova - Sampierdarena, via Bartolomea Carrea c.n.36R. L'immobile è sito al piano terra del fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea, è dotato di un'unica vetrina su strada, che costituisce anche l'accesso, e si compone di un unico vano dotato di servizio igienico con antibagno e locale tecnico al piano soppalco. Allo stato attuale l'immobile è utilizzato come magazzino/ripostiglio. Sampierdarena è uno dei quartieri più popolosi di Genova e fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro a est, di Rivarolo a nord e di Cornigliano a ovest ed è delimitato a sud dall'area portuale. Trattasi di quartieri residenziali e popolari. Trattasi di zona semi centrale rispetto al centro di centro, residenziale popolare, completamente urbanizzata. Gli accessi sono buoni e i servizi ottimi. In particolare il fabbricato di via B.Carrea dista circa 500 m dalla zona commerciale di via Cantore, circa 300 m dall'Ospedale di Villa Scassi, circa 2 Km dal casello autostradale di Genova Ovest e circa 1,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. La zona è molto trafficata con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 4 - google maps e stralci PUC)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2241, Sub. 98, Zc. 3, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Il fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea ricade nella zona soggetta a vincolo ambientale - DL 42/2004 - bellezza d'insieme 070195 -Aree soprastanti il piazzale Belvedere nel Comune di Genova- Sampierdarena di cui al DM del 11/12/1956. (v.allegato 4 - google maps e stralci PUC)

**Prezzo base d'asta: € 37.620,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 344/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.620,00**



<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Bartolomeo Carrea 36R		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2241, Sub. 98, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale commerciale è in condizioni di manutenzione mediamente buone.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile ad uso commerciale sito in Genova - Sampierdarena, via Bartolomea Carrea c.n.36R. L'immobile è sito al piano terra del fabbricato c.n.4 di via Bartolomeo Carrea, è dotato di un'unica vetrina su strada, che costituisce anche l'accesso, e si compone di un unico vano dotato di servizio igienico con antibagno e locale tecnico al piano soppalco. Allo stato attuale l'immobile è utilizzato come magazzino/ripostiglio. Sampierdarena è uno dei quartieri più popolosi di Genova e fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro a est, di Rivarolo a nord e di Cornigliano a ovest ed è delimitato a sud dall'area portuale. Trattasi di quartieri residenziali e popolari. Trattasi di zona semi centrale rispetto al centro di centro, residenziale popolare, completamente urbanizzata. Gli accessi sono buoni e i servizi ottimi. In particolare il fabbricato di via B.Carrea dista circa 500 m dalla zona commerciale di via Cantore, circa 300 m dall'Ospedale di Villa Scassi, circa 2 Km dal casello autostradale di Genova Ovest e circa 1,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. La zona è molto trafficata con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 4 - google maps e stralci PUC)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 05/03/2010  
Reg. gen. 7523 - Reg. part. 1416  
Quota: 1/1  
Importo: € 376.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 188.000,00  
Spese: € 188.000,00  
Rogante: Mario Cappetti  
Data: 22/02/2010  
N° repertorio: 18665  
N° raccolta: 10234  
Note: Il creditore procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilevato il suddetto credito in forza di contratto di cessione crediti pro soluto dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quale è stato incorporato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito di successive fusioni, . Il creditore procedente ha dato mandato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di recuperare il suddetto credito.
- **Ipoteca conc.amministrativa / riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Genova il 26/05/2023  
Reg. gen. 18227 - Reg. part. 2185  
Quota: 1/2  
Importo: € 102.336,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 51.168,49  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossioni  
Data: 25/05/2023  
N° repertorio: 8064  
N° raccolta: 4823

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 10/08/2023  
Reg. gen. 29058 - Reg. part. 23119  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

