
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Corsiglia Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 12/06/2023, il sottoscritto Arch. Corsiglia Monica, con studio in Via Assarotti 33A int.1 - 16122 - Genova (GE), email mcorsiglia@gmail.com, PEC monica.corsiglia@archiworldpec.it, Tel. 3669403500, Fax 010 8631555, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani n.48, edificio 1, piano S1-T (Coord. Geografiche: 44.372452, 9.150687)

DESCRIZIONE

L'immobile è situato a circa 1,9 km dalla stazione ferroviaria di Recco, in un'area verde a destinazione residenziale, con ampia area parcheggio. Il ristorante con locale veranda è situato al piano terra del fabbricato, al primo piano sotto strada è ubicato il locale cucina, la cantina, il magazzino, gli spogliatoi, i servizi igienici, la legnaia e uno spazio attrezzato con tavolini per la ristorazione. Attiguo al piano sotto strada è situato il locale caldaia con impianto a servizio anche degli appartamenti alloggiati al piano primo non oggetto di esecuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani n.48, edificio 1, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 risultava incompleta di alcune pagine per mero errore materiale, a seguito di richiesta all'Avvocato di parte attrice, è stata inviata una copia completa che si allega in copia.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2022 - Registro Particolare 22785 Registro Generale 30512
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA - SETTORE CIVILE Repertorio 210/2022 del 01/08/2022
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE
Immobili siti in RECCO(GE)

CONFINI

L'immobile confina:

Nord-Ovest con via dei Giustiniani

Nord-Est con via dei Giustiniani

Sud-Est con Piazzale Europa

Sud-Ovest con Piazzale Europa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	296,08 mq	331,45 mq	1	331,45 mq	2,85 m	T
Veranda	133,75 mq	142,18 mq	0,95	135,07 mq	2,92 m	T
Cucina, tavernetta, bagni e spogliatoi	416,00 mq	478,79 mq	0,75	349,52 mq	2,75 m	1S
Porticato	35,22 mq	35,22 mq	0,40	14,09 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				830,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				830,13 mq		

Il fabbricato è articolato su tre livelli: il piano primo sotto-strada adibito a locale cucina, tavernetta, spogliatoi con servizi igienici e docce con accesso indipendente dall'esterno e locale servizi igienici a servizio della tavernetta, il locale ristorante è situato al piano terra ed è collegato da vano scala al piano-sotto strada e al



primo piano dove sono situati due appartamenti non oggetto di pignoramento. Una scala esterna collega la zona parcheggio al piano sotto-strada e una scala interna collega la cucina al locale ristorante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1980 al 14/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1229, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 730 Rendita € 4,07 Piano T-1S
Dal 14/05/1992 al 01/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1229, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5 Rendita € 32.745,02 Piano T-1S
Dal 01/02/2011 al 27/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1229, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1 Rendita € 32.745,02 Piano 1S-T
Dal 12/06/2017 al 25/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1229, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5 Rendita € 32.745,02 Piano T-1S

L'attuale titolare **** Omissis **** è proprietario della quota 1/1 dell'intera proprietà pignorata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1229	1		C1	5	816	672 mq	32745,02 €	T-1S	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Il primo piano sotto-strada risulta conforme alle risultanze della planimetria catastale fatta eccezione per un muretto basso nel locale cucina che non è stato indicato.

Il piano terra adibito a ristorante non risulta conforme alle risultanze della planimetria catastale presentata in data 26/10/1996 in quanto a seguito di Sanatoria opere edilizie: n. pratica Q 95 0137 Concessione in Sanatoria n.439 del 04/12/1996 per Realizzazione di Veranda, non è stato fatto l'aggiornamento grafico nella planimetria catastale delle effettive risultanze planimetriche della stessa, dato che la veranda differisce in forma da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica depositata in comune.

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo la veranda lato Sud-Ovest non risultava conforme alle risultanze planimetriche del progetto in sanatoria per Realizzazione di Veranda, n. Pratica Q 95 0137, Concessione in sanatoria n. 439 del 04/12/1996, depositata presso l'edilizia privata del comune di Recco, a seguito di verifica delle dimensioni si è accertato che la difformità riscontrata è comunque ricompresa nel 2% ex art.34-bis: "Tolleranze costruttive (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020 attualmente vigente" e pertanto non costituisce violazione edilizia in quanto contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo".

PATTI

Non risultano sussistere Patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è articolato su due livelli, al piano terra c'è la sala ristorante, al piano sotto-strada sono localizzate la cucina del ristorante, gli spogliatoi, i servizi igienici e la tavernetta. Al piano sotto-strada è collocato il locale caldaia con accesso esterno indipendente, attualmente la caldaia è a servizio sia del ristorante che degli appartamenti al piano superiore. Alla data del sopralluogo i locali in disuso da mesi, erano in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Attualmente è parte comune il vano scala, che collega il piano sotto-strada adibito a locale cucina, tavernetta e servizi, al locale ristorante situato al piano terra e al piano primo adibito ad abitazione con n.2 appartamenti non oggetto di pignoramento.

E' comunque possibile accedere al locale cucina dall'esterno a mezzo scala di servizio e dal locale cucina al ristorante da scala interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, in virtù dell'atto di asservimento a rogito del notaio **** Omissis **** di Recco in data 14/07/1977, hanno dichiarato di asservire a favore del comune di Recco tutte le zone scoperte libere dalla costruzione di circa 1266 mq e hanno destinato a parcheggio la superficie di 239 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: l'immobile è sposto a Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest,

Altezza interna utile: pt locale ristorante 2.85 m e veranda h max 3.34 m e min 2.50 m, piano 1S locale cucina, servizi e tavernetta 2.75 m.

Str. verticali: pilastri IPE in acciaio all'interno e all'esterno del locale ristorante.

Solai: in laterocemento.

Copertura: con falde a padiglione.

Manto di copertura: tegole in ardesia e coppi in cotto.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne a cassa vuota e pareti interne in mattoni forati.

Pavimentazione interna: mattonelle di gres, pavimentazione esterna in piastrelle ciottolo mosaico

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni vetrate con telaio in alluminio per la veranda, in legno per il ristorante e in ferro per il locale cucina.

Volte: il locale Tavernetta al primo piano sotto-strada è voltato con mattoni a vista

Scale: in c.a.

Impianti: elettrico con quadro cablato, idrico, termico con termosifoni e raffrescamento con ventil-convettori piano sotto-strada e piano terra termico e raffrescamento con ventil-convettori a parete e a terra. Impianto montavivande attualmente privo di manutentore a seguito di avvenuta risoluzione del contratto di manutenzione n. 318870546, impianto n. 26000014992 e contestuale cessazione da parte della Ditta Schindler spa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile, ristorante al piano terra e i locali cucina, spogliatoio, servizi igienici e taverna al piano primo sotto-strada sono in disuso e la licenza per il ristorante risulta scaduta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1994 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Certificato di Denunciata Successione ##Giuseppe Squarzati##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/11/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Genova	14/04/1994	8203	6307
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2011 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Certificato di Denunciata Successione di ##Rita Carbone##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2011	607	9990
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare	21/09/2011	31381	22176
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2011 al 25/02/2015	**** Omissis ****	Testamento olografo del 28/06/2004 di ##Maria Chiarenza##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Greco di Rapallo	17/02/2015	11259	4294
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Genova	25/02/2015	4276	3306
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2015 al 22/04/2016	**** Omissis ****	Ipoteca Volontaria a favore di Banca CARIGE spa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Greco di Rapallo	17/02/2015	11763	4690
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare Genova	25/02/2015	32404	5140
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/04/2016 al 23/09/2021	**** Omissis ****	Testamento olografo di ##Giovanni Carbone##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Immobiliare Genova	06/11/2017	35083	25242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Credito
Iscritto a Genova il 23/09/2021
Reg. gen. 34448 - Reg. part. 5108
Quota: -
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.268,20
Spese: € 24.731,78
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: 0



N° repertorio: 0

N° raccolta: 0

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 26/10/2022
Reg. gen. 38189 - Reg. part. 6198
Quota: -
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.949,79
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 26/10/2022
Reg. gen. 38189 - Reg. part. 6197
Quota: -
Importo: € 88.176,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 0,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 25/01/2023
Reg. gen. 2449 - Reg. part. 1896
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 depennare le seguenti formalità: Ipoteca Giudiziale n.338189/6197, Ipoteca Giudiziale n.38189/6198 e Verbale di Pignoramento immobili n. 2449/1896 del 25/01/2023, contestualmente corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ciascun Pignoramento quota fissa € 294,00, per ciascuna Ipoteca giudiziale 59 euro a titolo di imposta di bollo; 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria; 35 euro a titolo di tassa ipotecaria.



Il Signor **** Omissis **** ha concesso Ipoteca in favore della signora **** Omissis **** per la totale somma di euro 75.000,00, di cui 50.268,22 in linea di capitale e euro 24.731,78 per spese da iscriversi sugli immobili in oggetto.

Il pignoramento è trascritto in forza di decreto ingiuntivo n.279/2022 del Tribunale di Genova in funzione del Giudice del Lavoro in data 29/07/2022 con il quale veniva ingiunto a Vitturin 1860 sas di **** Omissis **** di corrispondere a **** Omissis **** la somma di € 88.176,50, **** Omissis **** versava € 20.000,00 a titolo di acconto.

Inoltre **** Omissis ****, risulta debitore nei confronti del Comune di Recco, in persona del Sindaco pro tempore, della somma di € 56.899,84.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in ambito di riqualificazione dei tessuti urbani, zona AR-TU del PUC di Recco Adottato 2022 con deliberazione C.C. n. 38 del 1/09/2022, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione senza variazione delle destinazioni d'uso, Ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati esistenti in misura massima del 20% della SA esistente, mediante incremento delle altezze interne fino a 0,40 m delle altezze minime interne prescritte in materia igienico sanitaria, l'incremento del rapporto RV preesistente non deve superare il 5%, fatto salvo per altezze interne di SA a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie.

L'edificio è ricompreso in zona ID-MO A di tipo A, Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità del P.T.C.P., tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

-Licenza costruzione di locale per uso ristorante e abitazioni in loc. S. Rocco della zona convenzionata del 03/11/1971 con parere favorevole del 12/11/1971 n. 104.

-Licenza costruzione recinzione del n. 23 del 16/04/1973.

-Variante progetto costruzione locale ristorante in loc. S. Rocco Licenza n.28 del 15/03/1974.

-Variante sistemazione esterna, camini e piano ristorante Licenza n. 65/1976.

-Licenza n.2 del 31/01/1977 per sistemazioni esterne

-Asservimento a favore del comune di Recco di 1266 mq di zone scoperte, a firma notaio **** Omissis **** n. Rep. 1720,

Raccolta n.812 registrato a Rapallo il 28/07/1977.

-Decreto abitabilità ed agibilità del 19/08/1977 prot. n. 2833.

-Autorizzazione n. 74 del 30/04/1992 per installazione precaria dal 1 giugno al 30 settembre ai sensi



dell'art.38 del REC

di una tenda nel distacco a Sud dell'immobile adibito a ristorante in via Dei Giustiniani.

-Sanatoria di opere edilizie: n. pratica Q 95 0137 Concessione in Sanatoria n.439 del 04/12/1996 per Realizzazione di Veranda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non c'è esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per Sanatoria n.439 del 04/12/1996 in quanto la veranda differisce in forma e volume da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica depositata in comune.

La difformità riscontrata è comunque ricompresa nel 2% come affermato dal geom. **** Omissis **** dell'edilizia privata del comune di Recco e verificato dalla sottoscritta.

L'articolo 34-bis, attualmente vigente, prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Esiste la dichiarazione di conformità delle pompe di calore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sussistono vincoli o oneri condominiali in quanto l'intero fabbricato è di proprietà dell'esecutato ****
Omissis ****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani n.48, edificio 1, piano S1-T
L'immobile è situato a circa 1,9 km dalla stazione ferroviaria di Recco, in un'area verde a destinazione residenziale, con ampia area parcheggio. Il ristorante con locale veranda è situato al piano terra del fabbricato, al primo piano sotto strada è ubicato il locale cucina, la cantina, il magazzino, gli spogliatoi, i servizi igienici, la legnaia e uno spazio attrezzato con tavolini per la ristorazione. Attiguo al piano sotto strada è situato il locale caldaia con impianto a servizio anche degli appartamenti alloggiati al piano primo non oggetto di esecuzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1229, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 830.130,00
La veranda realizzata a lato Sud-Ovest a piano terra del locale ristorante non risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla sanatoria di opere edilizie abusive n.439 del 04/12/1996 depositata presso l'edilizia privata del comune di Recco.
Secondo il D.P.R. 380/2001, Testo Unico Edilizia. Art. 34-bis (L) - Tolleranze costruttive: il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, come quanto confermato dal geom. **** Omissis **** del Settore Edilizia e Urbanistica responsabile dell'accertamento di conformità la difformità della veranda rientra nel 2% del volume realizzato.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetica comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione: acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame del listino quotazioni immobiliari a mq indicati dal Borsino Immobiliare; esame dei prezzi di effettivo realizzo e dei prezzi di vendita proposti per immobili di caratteristiche analoghe nella medesima zona, pubblicati sul sito Aste Giudiziarie e Portale delle Vendite Pubbliche. Nella determinazione del prezzo di base si è tenuto conto dello stato di manutenzione degli impianti ed è stata applicata la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

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



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Ristorante Recco (GE) - Via dei Giustiniani n.48, edificio 1, piano S1-T	830,13 mq	1.000,00 €/mq	€ 830.130,00	100,00%	€ 830.130,00
				Valore di stima:	€ 830.130,00

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 05/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Corsiglia Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Immobile pignorato (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 29/06/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 06/07/2023)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Carte tecniche regionali (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Puc Comune di Recco (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 31/08/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - RESTITUZIONE RILIEVO IMMOBILE PIGNORATO (Aggiornamento al 08/11/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Intervenuti (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 11 Foto - Foto immobile (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificazione impianti (Aggiornamento al 07/07/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani n.48, edificio 1, piano S1-T
L'immobile è situato a circa 1,9 km dalla stazione ferroviaria di Recco, in un'area verde a destinazione residenziale, con ampia area parcheggio. Il ristorante con locale veranda è situato al piano terra del fabbricato, al primo piano sotto strada è ubicato il locale cucina, la cantina, il magazzino, gli spogliatoi, i servizi igienici, la legnaia e uno spazio attrezzato con tavolini per la ristorazione. Attiguo al piano sotto strada è situato il locale caldaia con impianto a servizio anche degli appartamenti alloggiati al piano primo non oggetto di esecuzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1229, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in ambito di riqualificazione dei tessuti urbani, zona AR-TU del PUC di Recco Adottato 2022 con deliberazione C.C. n. 38 del 1/09/2022, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione senza variazione delle destinazioni d'uso, Ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati esistenti in misura massima del 20% della SA esistente, mediante incremento delle altezze interne fino a 0,40 m delle altezze minime interne prescritte in materia igienico sanitaria, l'incremento del rapporto RV preesistente non deve superare il 5%, fatto salvo per altezze interne di SA a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie. L'edificio è ricompreso in zona ID-MO A di tipo A, Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità del P.T.C.P., tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Recco (GE) - Via dei Giustiniani n.48, edificio 1, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1229, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	830,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile è articolato su due livelli, al piano terra c'è la sala ristorante, al piano sotto-strada sono localizzate la cucina del ristorante, gli spogliatoi, i servizi igienici e la tavernetta. Al piano sotto-strada è collocato il locale caldaia con accesso esterno indipendente, attualmente la caldaia è a servizio sia del ristorante che degli appartamenti al piano superiore. Alla data del sopralluogo i locali in disuso da mesi, erano in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è situato a circa 1,9 km dalla stazione ferroviaria di Recco, in un'area verde a destinazione residenziale, con ampia area parcheggio. Il ristorante con locale veranda è situato al piano terra del fabbricato, al primo piano sotto strada è ubicato il locale cucina, la cantina, il magazzino, gli spogliatoi, i servizi igienici, la legnaia e uno spazio attrezzato con tavolini per la ristorazione. Attiguo al piano sotto strada è situato il locale caldaia con impianto a servizio anche degli appartamenti alloggiati al piano primo non oggetto di esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile, ristorante al piano terra e i locali cucina, spogliatoio, servizi igienici e taverna al piano primo sotto-strada sono in disuso e la licenza per il ristorante risulta scaduta.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 25/01/2023

Reg. gen. 2449 - Reg. part. 1896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

