

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

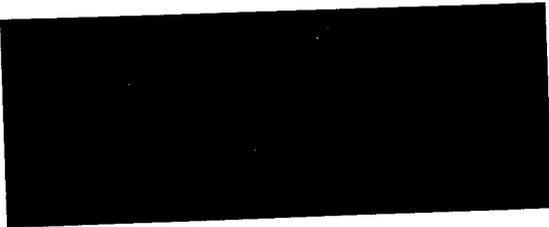
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 698/2018 del R.G.E.

## PERIZIA FINALE

promossa da



contro



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 08/03/2019, il sottoscritto Per. Sarchi Francesco, con studio in Via Torti, 21/4 - 16143 - Genova (GE), email francesco.sarchi.1@gmail.com, PEC francesco.sarchi@pec.studiosarchi.it, Tel. 338 5477784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- 
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Recco (GE) - via Roma, edificio 252, 254, 256

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A RECCO (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO 252, 254, 256**

---

Complesso di locali ad uso negozio/magazzino aventi accesso pedonale dai civici 252, 254 e carrabile con piccoli mezzi dal civ. 256 della via Roma nel comune di Recco. Per una consistenza stimata in circa mq 169 convenzionali complessivi.

Si veda elaborato schematico allegato A.

Dettagliatamente: il locale civv. 252-254, a forma di "L", si affaccia sulla via Roma e, mediante scala interna, si accede ad un deposito al piano superiore con annessa corte e da essi con altra scala esterna si accede ad un terrazzo di copertura (zone oggi impraticabili per demolizione della scala interna); il predetto locale è collegato all'adiacente civ. 256; questo, carrabile, di forma rettangolare (salva una piccola rientranza ricavata nel terrapieno), si sviluppa dalla strada sino al terrapieno che delimita

l'originario distacco posto sul retro dell'edificio.

Si veda elaborato schematico allegato C.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'accesso è avvenuto in presenza dell'esecutato, ma con la presenza del personale della locale Stazione C.C. richiesta dalla Sovemo.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Recco (GE) - via Roma, edificio 252, 254, 256

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

in unico corpo da nord in senso orario: intercapedine, terrapieno, atrio scale del civico 250 di via Roma, muri perimetrali si via Roma, proprietà civico 258 via Roma.  
Con precisazione che il vano confinante col terrapieno a monte, a tetto confina con il soppalco dell'immobile al foglio 7, mappale 387 sub. 5 ed altri graffiati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	101,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	3,50 m	T
Magazzino	81,00 mq	92,00 mq	0.5	46,00 mq	1,86 m	1
Terrazza	48,00 mq	48,00 mq	0.15	7,20 mq	0,00 m	AMMEZZATO PRIMO
Totale superficie convenzionale:				169,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,20 mq		

Misure rilevate dalle planimetrie catastali. Alcune porzioni non sono ispezionabili.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	19	4		C1	2	139	171 mq	3539,12 €	T-1	VEDI INFRA	

### Corrispondenza catastale

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

informazioni riportate negli atti del catasto al 02/10/2023

Dati identificativi: Comune di RECCO (H212) (GE)

Foglio 7 Particella 19 Subalterno 4 graffato a:

Foglio 7 Particella 387 Subalterno 4

Foglio 7 Particella 388 Subalterno 7

Foglio 7 Particella 394 Subalterno 6

FRAZIONAMENTO del 30/04/2010 Pratica n. GE0153460 in atti dal 30/04/2010 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 15193.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2011 Pratica n. GE0182687 in atti dal 30/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45547.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

### STATO CONSERVATIVO

Le parti comuni dell'edificio civ. 250 di via Roma (facciate e tetto) sono state rifatte nel 2020/2021. Si veda relazione fotografica 2023.

I locali sono in pessimo stato conservativo: si rinvia alla relazione fotografica foto DA 21 a 31. Appare evidente l'avvio di interventi edilizi poi abbandonati ed in particolare si evidenzia il ribassamento del pavimento della porzione dell'ampliamento verso il terrapieno. Il vano rispostiglio è fortemente oggetto di infiltrazioni (foto 24).

Per una disamina analitica, stante la particolare natura degli spazi e la remota epoca di costruzione e la stratificazione degli interventi edilizi, occorre rilievo accurato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in pietrame risalente ai primi del novecento soprallevata nel dopoguerra, ed ampliata con la copertura dei distacchi mediante solai in c.a.

La vecchia pavimentazione è stata rimossa con rimozione del sottofondo. Infissi interni assenti, presenti serrande metalliche e porte finestre in vetro su telaio d'alluminio.

Assenti tutti gli impianti compreso il riscaldamento (presenza di cavi elettrici provvisori per alcuni punti luce)

La demolizione di scala interna ha impedito l'accesso al piano superiore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/12/1979 al 02/10/2023		P. FARINARO	05/12/1979	6052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	03/01/1980	273	194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 02/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a GENOVA il 26/10/2018  
Reg. gen. 35623 - Reg. part. 26920  
Quota: 1/1

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/03/2021

Reg. gen. 10051 - Reg. part. 7626

Quota: 1/1

Formante a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 08/02/2022

Reg. gen. 3916 - Reg. part. 2872

Quota: 1/1

Formante a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La struttura è ante 1967. Dall'accesso agli atti comunali risulta: (1) concessione in sanatoria n. 41 del 4 marzo 1998 su condono Q 95 0008 per "ampliamento di locali non residenziali e realizzazione di soppalco"; (2) D.I.A. prot. 0014277 (pratica 233-2011) dell' 11 luglio 2011 a firma del Geom. [REDACTED] di Recco per "frazionamento urbano di unità immobiliare, tramite realizzazione di tramezzatura interna" seguita da Ordinanza del Servizio Edilizia e Tutela del Paesaggio n. 50/281 del 22 settembre 2011 che ordina di non dar corso all'intervento in questione; (3) domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria prot. 16254 del 30 giugno 2015 (pratica 221-15) per "ispessimento dei muri, restringimento mazzette porta, h aria interna ripostiglio sul retro, variazioni esterne ed interne, demolizione scala interna etc". Pratica che risulta non definitiva;

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che recentemente è stata segnalata la presenza di Eternit quale materiale di copertura/struttura della tettoia. Con ordinanza comunale n. 30 del 13/04/2015 detto manufatto dev'esser demolito in quanto realizzato in violazione di norme urbanistiche e di norme sulle distanze tra edifici e che tale onere resterà a carico dell'aggiudicatario.

Oggi l'immobile è inutilizzabile (privo di servizi igienici, impianti, infissi etc): le opere di completamento edilizio dovranno esser oggetto di procedimento amministrativo, in sanatoria e/o ex novo, sulla base di quanto è consentito dai vigenti strumenti urbanistici.

**Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della**

compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

([https://www.mimit.gov.it/images/stories/normativa/DM\\_Linee\\_guida\\_APE\\_appendiceA.pdf](https://www.mimit.gov.it/images/stories/normativa/DM_Linee_guida_APE_appendiceA.pdf))

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno 2022: € 3.918,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 9.443,69

Partecipazione alle spese condominiali:

(a) di questo lotto ricadono entro il perimetro dell'edificio di via Roma civ. n. 250 solo 68 mq circa: dal che competono al Lotto 2 millesimi 285,6 (La somma delle superfici delle porzioni Lotto 1 e Lotto 2 ricadenti nel sedime dell'edificio è di c.a. 110 mq. Dunque, 462 millesimi diviso 110 porta a 4,2 millesimi per mq. Quindi  $68 \text{ mq} \times 4,2 \text{ mm} = 285,6 \text{ mm}$ ).

L'AMMINISTRATORE [redacted] comunica che, con delibera del 7 maggio 2019 venivano approvati lavori straordinari (rifacimento tetto di copertura e coloritura delle facciate); con riparto a consuntivo la spesa imputata all'intera proprietà [redacted] si imputavano euro 24.189,22 per "spesa tetto" ed euro 31.819,57 per "spesa facciate", dunque per un totale di euro 56.008,79.

L'esecutato non versava nulla.

L'Amministratrice ha riferito che gli altri Condomini hanno deliberato, il 15/12/2021, di anticipare finanziariamente le intere spese, per portarsi personalmente in detrazione anche le quota fiscalmente deducibile del Condomino moroso, in ragione di euro 12.094,61 (50%) per spese tetto, ed euro 28.637,61 (90%) per spese facciate.

Quindi, sostenute interamente spese ut supra per euro 56.008,79 afferenti al [redacted] e conseguentemente acquisiti crediti fiscali per euro 40.732,22, resterebbero creditori della quota indetraibile anticipata, in ragione di euro 12.094,61 (tetto) ed euro 3.181,96 (facciate), per un totale di euro 15.276,57 di cui chiedono oggi il rimborso.

Dunque il gravame che resterà a carico dell'aggiudicatario del lotto 1 (ove tale richiesta fosse fondata in diritto) è di euro 9.443,69 (sulla base della documentazione trasmessami salvo errori).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

L'esecutato è proprietario dell'intero piano fondi e dei distacchi del civico 250 di via Roma a Recco (Ge).

**Nel 2010 li ha frazionati in due parti (lato mare civv. n.ri 242,246, 248; e lato monte civv. n.ri 252, 254, 256; si veda allegato A), anche se le porzioni sono tutt'oggi comunicanti mediante stretto distacco posto sul terrapieno a monte dell'edificio.**

Considerato che la porzione a mare si estende sino a comprende una parte dell'adiacente altro edificio (civ. n. 244); che tra le due porzioni si interpone il vano scale del civico n. 250; che occorrerebbe fondere catastralmente le predette U.II. per formare un lotto unico; che potrebbe esservi maggior interesse commerciale ad acquisire porzioni di minor dimensione (il complesso arriverebbe invece a circa 400 mq); tanto considerato, lo scrivente ritiene più utile conservare i due lotti separati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Recco (GE) - via Roma, edificio 252, 254, 256  
Complesso di locali ad uso negozio/magazzino aventi accesso pedonale dai civici 252, 254 e carrabile con piccoli mezzi dal civ. 256 della via Roma nel comune di Recco. Per una consistenza stimata in circa mq 169 convenzionali complessivi. Si veda elaborato schematico allegato A.
- Dettagliatamente: il locale civv. 252-254, a forma di "L", si affaccia sulla via Roma e, mediante scala interna, si accede ad un deposito al piano superiore con annessa corte e da essi con altra scala esterna si accede ad un terrazzo di copertura (zone oggi impraticabili per demolizione della scala interna); il predetto locale è collegato all'adiacente civ. 256; questo, carrabile, di forma rettangolare (salva una piccola rientranza ricavata nel terrapieno), si sviluppa dalla strada sino al terrapieno che delimita l'originario distacco posto sul retro dell'edificio. Si veda elaborato schematico allegato C.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 19, Sub. 4, Categoria C1, Graffato Foglio 7 Particella 387 Subalterno 4; Foglio 7 Particella 388 Subalterno 7; foglio 7 Particella 394 Subalterno 6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 152.280,00

I valori OMI (zona B1) riferiti al 2022 secondo semestre, riportano per i negozi in normale stato conservativo prezzi da 3.200 a 1.650 euro/mq. Borsino Immobiliare riporta prezzo da 2.563 a 1.217 euro/mq. La posizione dei locali in questione è di ottima visibilità al traffico veicolare, ma con scarso traffico pedonale, e scarsità di parcheggio, ed al confine con le zone OMI D2 e R1 (ove la destinazione d'uso negozio non è neppure presente) lungo la strada provinciale verso Uscio.

Lo stato conservativo è pessimo, con necessità di importanti opere edilizie di restauro/risanamento/adequamento (servizi igienici, impianti elettrici, serramenti interni ed esterni) oltre all'assistenza tecnica (progettazione e D.L., certificazioni, etc) per giungere all'abitabilità del bene; il quale comunque presenta irrazionalità nella sua distribuzione e presenza di umidità nella parte verso il terrapieno.

Si indica un valore teorico medio, ad uso negozio/magazzino, di euro 1400 euro/mq.

Si indica dunque un costo di euro 500/mq convenzionale per il recupero edilizio ad uso negozio/magazzino (valore ridotto rispetto alle precedenti stime, per via dell'esecuzione di opere di risanamento dell'edificio).

Dedotto il costo + spese tecniche si ha un valore stimato di euro 900/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Recco (GE) - via Roma, edificio 252, 254, 256	169,20 mq	900,00 €/mq	€ 152.280,00	100,00%	€ 152.280,00
				Valore di stima:	€ 152.280,00

Valore di stima: € 152.280,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro	4000,00	€
Spese condominiali insolute	3912,87	€
Altro	9443,69	€

**Valore finale di stima: € 127.309,44**

Si detraggono, 4.000 euro per rimozione manufatti abusivi con presenza di amianto, e rimborso all'aggiudicatario del lotto 1 del 50% del costo di elevazione di modesto muro divisorio interno, da erigersi al piano terra nella porzione lato terrapieno.

Per le spese condominiali insolute (euro 6329,00 per l'anno amministrativo 2022, ed euro 15.276,57 per rimborso anticipazione finanziamento lavori straordinari per quanto di diritto), si imputano rispettivamente euro 3.912,00 ed euro 9.443,00 (in ragione di 285,60 millesimi su 462 millesimi).

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da informazioni raccolte dai Condomini, l'edificio sito in via Roma civ. n. 250 nero risale ai primi del Novecento, originariamente composto da: due appartamenti al primo piano; un locale uso non abitativo posto al piano terreno al quale erano annessi, in proprietà esclusiva, tre distacchi a cielo aperto: due laterali delimitati da edifici confinanti, ed uno posteriore delimitato da un terrapieno. Negli anni Quaranta del Novecento, l'edificio venne sopraelevato di un piano, portando a tre le unità ad uso abitativo, e realizzato un solaio in corrispondenza del primo piano (che andava ad avere la funzione di copertura del già menzionato distacco posteriore) ricavando terrazzi che vennero annessi agli appartamenti. Successivamente sui due distacchi laterali vennero realizzati degli ulteriori corpi aggiunti, oggetto di condono edilizio; successivamente ancora, negli anni duemila, sono iniziate opere interne non ultimate.



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 05/10/2023

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - TAVOLA DESCRITTIVA LOTTI 1 E 2 (Aggiornamento al 01/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAVOLA DESCRITTIVA LOTTO 1 (Aggiornamento al 01/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAVOLA DESCRITTIVA LOTTO 2 (Aggiornamento al 01/01/2023)
- ✓ Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 01/05/2019)
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - RIPARTI CONDOMINIALI (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA 2023 (Aggiornamento al 03/10/2023)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 698/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.309,44**

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
<b>Ubicazione:</b>	Recco (GE) - via Roma, edificio 252, 254, 256		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
		<b>Superficie</b>	169,20 mq
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 19, Sub. 4, Categoria C1, Graffato VEDI INFRA		
<b>Stato conservativo:</b>	Le parti comuni dell'edificio civ. 250 di via Roma (facciate e tetto) sono state rifatte nel 2020/2021. Si veda relazione fotografica 2023. I locali sono in pessimo stato conservativo: si rinvia alla relazione fotografica foto DA 21 a 31. Appare evidente l'avvio di interventi edilizi poi abbandonati ed in particolare si evidenzia il ribassamento del pavimento della porzione dell'ampliamento verso il terrapieno. Il vano rispostiglio è fortemente oggetto di infiltrazioni (foto 24). Per una disamina analitica, stante la particolare natura degli spazi e la remota epoca di costruzione e la stratificazione degli interventi edilizi, occorre rilievo accurato.		
<b>Descrizione:</b>	Complesso di locali ad uso negozio/magazzino aventi accesso pedonale dai civici 252, 254 e carrabile con piccoli mezzi dal civ. 256 della via Roma nel comune di Recco. Per una consistenza stimata in circa mq 169 convenzionali complessivi. Si veda elaborato schematico allegato A. Dettagliatamente: il locale civv. 252-		

	254, a forma di "L", si affaccia sulla via Roma e, mediante scala interna, si accede ad un deposito al piano superiore con annessa corte e da essi con altra scala esterna si accede ad un terrazzo di copertura (zone oggi impraticabili per demolizione della scala interna); il predetto locale è collegato all'adiacente civ. 256; questo, carrabile, di forma rettangolare (salva una piccola rientranza ricavata nel terrapieno), si sviluppa dalla strada sino al terrapieno che delimita l'originario distacco posto sul retro dell'edificio. Si veda elaborato schematico allegato C.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A RECCO (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO 252, 254, 256**

---

## **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a GENOVA il 26/10/2018  
Reg. gen. 35623 - Reg. part. 26920  
Quota: 1/1



[REDACTED]

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/03/2021

Reg. gen. 10051 - Reg. part. 7626

Quote: 1 / 1

[REDACTED]

Formalita a carico della procedura

