

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.

promossa da

**Banca Popolare di Sondrio S.p.A.**

*Codice fiscale: 00053810149*

*Piazza Garibaldi 16, Sondrio*

contro

**XXXXXXXX XXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

## INCARICO

---

In data 13/04/2023, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Genova, Via Cesarea 3-12 16121, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locale ad uso commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Guido Pellizzari n. 10-12-14R Piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di locale commerciale a piano terra ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Cornigliano, in Via Guido Pellizzari ai civici 10-12-14 rossi.

Si precisa che sull'atto di pignoramento è indicato come indirizzo Via Giardini Achille Pellizzari, mentre l'indirizzo corretto è Via Guido Pellizzari.

L'accesso al locale, ad oggi adibito a Slot House, avviene da porta in vetro e alluminio al civico 10 rosso su marciapiede della pubblica via. Sono presenti altresì varchi di accesso ai civici 12 e 14 rosso.

Il locale presenta pianta rettangolare ed è dotato di due servizi igienici e un ripostiglio.

In planimetria sono indicate due finestre che allo stato attuale sono chiuse dall'interno con pannellature cieche.

L'accesso è stato eseguito in data 16-05-2023.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locale ad uso commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Guido Pellizzari n. 10-12-14R Piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile datato 06/04/2023.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che il creditore precedente Banca Popolare di Sondrio S.p.A. risulta intervenuta nella procedura in oggetto per un ulteriore credito di € 42.553,27 oltre interessi e

spese in forza di ipoteca di II grado iscritta in data 19.02.2016 ai n.ri 4654/674 sul bene già oggetto di pignoramento.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che tutti i comproprietari sono soggetti esegutati.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di Banca Popolare di Sondrio S.p.A. per un credito di € 144.782,23 oltre interessi e spese;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario presso la casa comunale in data 04.01.2023.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esegutato:

- Xxxxxxxx xxxxx  
Codice fiscale: CSTXXXXXXXXXXXXXXXXSTL33P02B636C  
Nato a Genova (GE) il 29.03.1969  
  
Proprietario per la quota di 1/1

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

- proprietà di Xxxxxxxx xxxxx per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

## CONFINI

---

I confini del bene risultano i seguenti, come da atto notarile di provenienza: muri perimetrali da tre lati e locale civico numero 8R di Via Guido Pellizzari.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	124,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	3,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>146,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>146,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1997 al 16/12/1997	MEZZADRI Anna proprietà 1/3 MEZZADRI Cesare proprietà 1/3 MEZZADRI Elena proprietà 1/3	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 126 mq Rendita L. 2.318.400 Frazionamento e fusione del 11.10.1997 in atti dal 11.10.1997  Variazione nel classamento del 11.10.1997 in atti dal 11.10.1997 con modifica dei dati catastali come di seguito indicato: Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.10, Cons. 125 mq Rendita L. 4.237.500  Variazione d'ufficio del 11.10.1997 in atti dal 20.10.1997, rettifica del classamento automatico erroneamente attribuito in sede di verifica Docfa con modifica dei dati catastali come di seguito indicato: Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 125 mq Rendita L. 2.300.000
Dal 16/12/1997 al 16/12/1997	DE STEFANO Carmine proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 125 mq Rendita L. 2.300.000
Dal 16/12/1997 al 28/12/1998	EDIL DE STEFANO Carmine proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 125 mq Rendita L. 2.300.000
Dal 28/12/1998 al 21/11/2002	EDIL DE STEFANO Carmine proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 124 mq Rendita L. 2.281.600 Variazione del 28.12.1998 in atti dal 28.12.1998 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione  Validazione del 28.12.1998 in atti dal 04.01.1999 validazione classamento proposto - D.M. 701/94 con modifica dei dati catastali come di seguito indicato: Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 124 mq Rendita L. 2.281.600 - € 1.178,35

Dal <b>21/11/2002</b> al <b>20/12/2007</b>	LOCAFIT – Locazione Macchinari Industriali S.p.A.  proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 124 mq Rendita L. 2.281.600 - € 1.178,35
Dal <b>20/12/2007</b> al <b>12/09/2014</b>	BNP Paribas Lease Group S.p.A.  proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 124 mq Rendita L. 2.281.600 - € 1.178,35
Dal <b>12/09/2014</b> al <b>30/03/2015</b>	FERRAMENTA GROSSO di Grosso Olga & C. S.a.s.  proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.6, Cons. 124 mq Rendita L. 2.281.600 - € 1.178,35
Dal <b>30/03/2015</b> al <b>16/04/2015</b>	FERRAMENTA GROSSO di Grosso Olga & C. S.a.s.  proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.7, Cons. 124 mq Rendita € 1.376,87 Variazione del 30.03.2015 in atti dal 30.03.2015 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione
Dal <b>16/04/2015</b> al <b>09/11/2015</b>	Xxxxxxxx xxxxx proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.7, Cons. 124 mq Rendita € 1.376,87
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>03/02/2016</b>	Xxxxxxxx xxxxx proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.7, Cons. 124 mq Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.376,87 Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal <b>03/02/2016</b> al <b>13/09/2016</b>	Xxxxxxxx xxxxx proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.7, Cons. 124 mq Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.376,87 Variazione nel classamento del 03.02.2016 in atti dal 03.02.2016
Dal <b>13/09/2016</b> a oggi	Xxxxxxxx xxxxx proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 158, Sub. 48 Zona cens. 1A Categoria C/1 Cl.7, Cons. 124 mq Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.376,87 Variazione toponomastica del 13.09.2016 in atti dal 13.09.2016 variazione toponomastica d'ufficio con modifica dell'indirizzo da Giardini Achille Pellizzari n. 10-12-14R piano T a Via Guido Pellizzari n. 10-12-14R piano T

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
COR	79	158	48	1A	C/1	7	124 mq	146 mq	1.376,87 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16-05-2023 è stato possibile accertare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato 4).

I dati catastali (Allegato 3) corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'indirizzo che è riportato correttamente sulla visura catastale (Via Guido Pellizzari), mentre è errato sull'Atto di Pignoramento (Via Giardini Achille Pellizzari).

L'estratto di mappa riporta infatti correttamente la particella 158 del foglio 79 in Via Guido Pellizzari a Genova Cornigliano (Allegato 2)

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile presenta finiture di tipo standard e si trova in discreto stato conservativo. Non si segnalano particolari criticità.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Via Pellizzari 2, 16152 Genova.

I millesimi generali dell'immobile pignorato sono 51,75.

Il Regolamento di Condominio è riportato in Allegato 9.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: nord-est-ovest

Altezza interna utile: 3,20 m; è presente controsoffitto a quadrotti ispezionabile

Strutture verticali: struttura in cemento armato in normale stato conservativo con tamponamenti in muratura;

Solai: latero cementizi in condizioni non accertabili;

Copertura: piana;

Manto di copertura: condizioni di manutenzione non accertabili;  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate in normale stato conservativo;  
Pavimentazione interna: piastrelle in gres in buono stato di conservazione; nei bagni è presente rivestimento in piastrelle a parete anch'esso in buono stato di conservazione.  
Infissi esterni: in vetro e metallo in normali condizioni;  
Infissi interni: in legno tamburato in normale stato di conservazione;  
Impianto elettrico: sottotraccia ma non è disponibile certificazione;  
Impianto idrico: presente ma non è disponibile certificazione;  
Impianto termico: è presenta impianto autonomo di riscaldamento e condizionamento mediante unità di trattamento aria; è altresì presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

In Allegato 5 unitamente all'atto di provenienza è riportato l'Attestato di Certificazione Energetica n. 54279 redatto in data 01/09/2014 e valido sino al 01/09/2024.  
La documentazione fotografica è riportata in Allegato 11.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'Agenzia delle Entrate ha riferito su richiesta della scrivente che non risultano registrati contratti di locazione riferibili all'immobile in oggetto (Allegato 6).

L'immobile risulta occupato dalla società Kursaal Star Casinò con sede in Via Diaz 9, 16035 Rapallo (GE). Il contratto di affitto in forza del quale la suddetta società occupa l'immobile a far data dal 01.05.2021 fino al 01.05.2027 non risulta tuttavia registrato. Viene comunque riportato in Allegato 7. Il canone pattuito è di € 1.100,00 mensili oltre € 100,00 di spese di amministrazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze.

Con Atto di compravendita a rogito Notaio Aurelio Morello già di Genova in data 21.11.2002 rep. n. 98708 racc. n. 15474, trascritto a Genova il 17 dicembre 2002 al registro part. N. 30777 e successiva nota in rettifica registrata in data 5.11.2012 al reg. part. N. 24198, la Società "LOCAFIT - LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI S.P.A." con sede in Milano, acquistava l'immobile in oggetto.

Con Atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Caruso di Milano in data 12.09.2014, rep. n. 7166, trascritto a Genova il 17.09.2014 al reg. part. N. 16475 la società "BNP PARIBAS LEASE GROUP SOLUTIONS S.P.A." (già Locafit - Locazione Macchinari Industriali S.p.A.) con sede in Milano ha venduto l'immobile in oggetto alla Società "FERRAMENTA GROSSO DI GROSSO OLGA & C. Società in accomandita semplice.

Con Atto di compravendita a rogito Notaio Marinella Gloria Casarino di Genova del 16.04.2015, rep. n. 590, trascritto a Genova il 17.04.2015 al registro particolare n. 6756, la Società "FERRAMENTA GROSSO DI GROSSO OLGA & C. Società in accomandita semplice" vendeva l'immobile in oggetto al Sig. XXXXXXXX XXXXX, attuale esecutato.

Si fa notare che:

- Con atto di fusione a rogito Notaio di Milano Manuela Agostini in data 20.12.2007 n. 59.840/8.253 di repertorio, registrato a Milano 2 in data 8.1.2008 al n. 599 serie IT, le società "BNP PARIBAS LEASE GROUP HOLDING S.P.A." e "BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A." hanno deliberato di fondersi mediante incorporazione nella "LOCAFIT S.P.A.", che contestualmente ha



variato la denominazione sociale in “BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A.” con sede legale a Milano;

- Con successivo atto di fusione a rogito Notaio Manuela Agostini di Milano in data 25.5.2011, rep. N. 67616, racc. n. 10695, registrato a Milano il 30.5.2011, al numero 16190, serie 1T, la “BNP PARIBAS LEAS GROUP S.P.A.” si è fusa per incorporazione con la “FORTIS LEASE S.P.A.”, assumendo la denominazione “BNP PARIBAS LEASE GROUP LEASING SOLUTIONS S.P.A.” o, in forma abbreviata, “BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A.” o, ancora, “BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS S.P.A.”

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.

L'atto notarile di provenienza è riportato in Allegato 5.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dal Certificato Notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che riguardano il bene oggetto di stima:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 01.06.2015 al reg. part. N. 1962 per € 306.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Valentino Elpidio di Alassio in data 29.05.2015, rep. n. 60014 di € 180.000,00;
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 19.02.2016 al reg. part. N. 674 per € 85.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Antonio Chiavassa di Genova in data 18.02.2016, rep. n. 59608 di € 50.000,00;

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento** trascritto il 01.03.2023 al reg. part. N. 5088 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.p.A. notificato in data 19.01.2023, rep. n. 51 per il credito di € 144.782,23, contro il Sig. XXXXXXXX XXXXX per il diritto di proprietà di 1/1 del bene oggetto di stima.

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente e riportate in Allegato 10 non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima successive alla data del pignoramento per cui si procede.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio è situato in sottozona AC-IU del PUC: "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico". Si fa presente che le Norme di Conformità del PUC aggiornate al luglio 2023 specificano che in tale zona il connettivo urbano è ammesso ad esclusione delle sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato dichiarato agibile con provvedimento del Sindaco del Comune di Genova n. 267 in data 17.02.1934, seguito da altro provvedimento di agibilità n. 1831 del 22.07.1955.

Per le opere eseguite nel locale è stata presentata ai sensi dell'art. 21 punto 2 lett. c) della Legge Regione Liguria 6 giugno 2008 n. 16 e s.m.i. la Comunicazione di Avvio Attività in data 17.01.2012 prot. N. 210/2012 per "demolizione e ricostruzione di tramezze per diversa distribuzione spazi interni" (Allegato 8 A).

In data 05.03.2012 con prot. N. 75780 la Direzione Sviluppo Urbanistico del Comune di Genova ha chiesto al titolare della C.A.A. chiarimenti in merito alla destinazione d'uso dell'immobile specificando che l'immobile in questione ricade in ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU) e che in tale zona il connettivo urbano è ammesso ad esclusione delle sale da gioco polivalenti e delle sale scommesse. Posto che tali chiarimenti non sono mai pervenuti al Comune, lo stesso ha proceduto ad effettuare degli accertamenti in loco riscontrando in data 26.06.2012 l'accertamento dell'esecuzione di opere da considerarsi prive di legittimazione, ancorché conformi alla C.A.A. Tali opere consistono in: realizzazione di due servizi igienici di cui uno accessibile a disabili, realizzazione di un locale tecnico, nuova disposizione delle suddivisione interna del locale.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Genova è stata altresì reperita la SCIA N. 3081/2014 "demolizione di tramezze interne per collegare le due unità immobiliari del civico 10R e 8R" (Allegato 8B). Per tale pratica edilizia il Comune di Genova ha inoltrato in data 12 maggio 2014 prot. 137463 una comunicazione di sospensione delle attività, in quanto per la zona AC-IU in cui ricade l'immobile è ammesso il connettivo urbano ad esclusione delle sale da gioco polivalenti e delle sale scommesse. Nel corso del sopralluogo effettuato in data 16.05.2023 la scrivente ha preso atto del fatto che l'immobile oggetto di stima non comunica con il civico 8R e che pertanto è stata rispettata la sospensione imposta dal Comune della SCIA per la messa in comunicazione dei due civici.

Per quanto sopra si fa presente che lo stato dei luoghi non risulta essere stato autorizzato nella sua attuale conformazione, pertanto sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria per la cui esecuzione si stima un onorario di € 3.500,00.

Per regolarizzare l'immobile occorrerà inoltre definire una destinazione d'uso diversa dalle sale da gioco, poiché non ammesse nel connettivo urbano della zona in questione.

Infine si segnala che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, ambientali e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

- E' stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile del 01.09.2014 (APE in Allegato 5)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il Regolamento del Condominio Via Pellizzari 2 di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è riportato in Allegato 9. Si rimanda allo stesso per il dettaglio di tutti i vincoli ed oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Sulla base della documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio Via Pellizzari 2 di cui fa parte l'immobile oggetto di stima (riportata in Allegato 9) risulta che non vi sono lavori straordinari deliberati nè importi arretrati da corrispondere ad eccezione della terza rata di € 113,49 in scadenza il 30.09.2023 e la quarta di € 238,00 in scadenza il 30.11.2023.

Le spese annuali sono pari a circa € 1.000,00.

Ad oggi non vi sono cause e/o problematiche in cui il condominio risulta coinvolto.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

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

- **Bene N° 1** – Locale ad uso commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Guido Pellizzari n. 10-12-14R Piano T

Trattasi di locale commerciale a piano terra ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Cornigliano, in Via Guido Pellizzari ai civici 10-12-14 rossi.

Si precisa che sull'atto di pignoramento è indicato come indirizzo Via Giardini Achille Pellizzari, mentre l'indirizzo corretto è Via Guido Pellizzari.

L'accesso al locale, ad oggi adibito a Slot House, avviene da porta in vetro e alluminio al civico 10 rosso su marciapiede della pubblica via. Sono presenti altresì varchi di accesso ai civici 12 e 14 rosso.

Il locale presenta pianta rettangolare ed è dotato di due servizi igienici e un ripostiglio.

In planimetria sono indicate due finestre che allo stato attuale sono chiuse dall'interno con pannellature cieche.

L'accesso è stato eseguito in data 16-05-2023.

Identificato al catasto Fabbricati SEZ URB COR - Fg. 79, Part. 158, Sub. 48, Zc. 1A, Categoria C/1, classe 7.

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene 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.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

I valori Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per negozi in normale stato conservativo valori di mercato compresi tra 500 e 900 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI)

Codice zona: D44

Microzona: 18

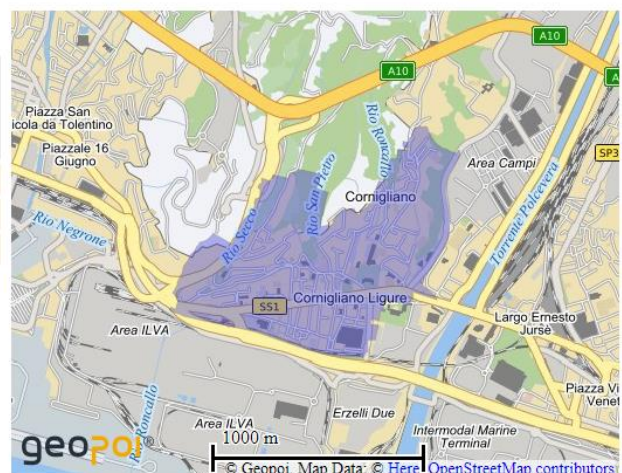
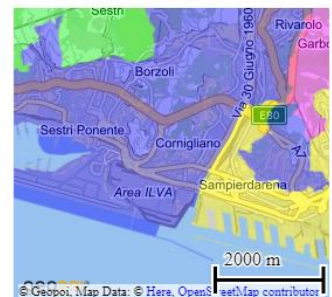
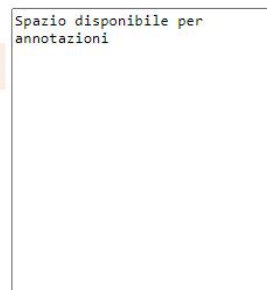
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	340	620	L	2,2	4,2	L
Negozi	Normale	500	900	L	3,9	7,7	L
Negozi	Ottimo	950	1700	L	8,4	16,5	L

Stampa

Legenda



L'immobile si trova in linea generale in normale stato di manutenzione con finiture standard.

Per quanto sopra si ritiene congruo applicare il valore minimo suindicato pari ad €/mq 500.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale ad uso commerciale in Genova (GE) - Via Guido Pellizzari n.10-12-14R, piano T	146,00 mq	500,00 €/mq	€ 73.000,00	100,00%	€ 73.000,00
				Valore di stima:	€ 73.000,00

Applicando le riduzioni per la regolarizzazione edilizia e la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto	€ 73.000,00
decurtazione per regolarizzazione edilizia dell'immobile	-€ 3.500,00
somma	€ 69.500,00
decurtazione 5%	-€ 3.475,00
<b>Totale</b>	<b>€ 66.025,00</b>

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da locale ad uso commerciale è assegnato un prezzo base d'asta di € 66.000,00** (sessantaseimilaeuro).

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 03/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciccarelli Chiara

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza con APE
- ✓ N° 6 Comunicazione Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 7 Contratto di affitto non registrato
- ✓ N° 8 A Pratiche edilizie: CAA del 2012
- ✓ N° 8 B Pratiche edilizie: SCIA del 2014
- ✓ N° 9 Documentazione Amministratore Condominio
- ✓ N° 10 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 09/07/2023)
- ✓ N° 11 Documentazione fotografica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** – Locale ad uso commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Guido Pellizzari n. 10-12-14R Piano T

Trattasi di locale commerciale a piano terra ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Cornigliano, in Via Guido Pellizzari ai civici 10-12-14 rossi.

Si precisa che sull'atto di pignoramento è indicato come indirizzo Via Giardini Achille Pellizzari, mentre l'indirizzo corretto è Via Guido Pellizzari.

L'accesso al locale, ad oggi adibito a Slot House, avviene da porta in vetro e alluminio al civico 10 rosso su marciapiede della pubblica via. Sono presenti altresì varchi di accesso ai civici 12 e 14 rosso.

Il locale presenta pianta rettangolare ed è dotato di due servizi igienici e un ripostiglio.

In planimetria sono indicate due finestre che allo stato attuale sono chiuse dall'interno con pannellature cieche.

L'accesso è stato eseguito in data 16-05-2023.

Identificato al catasto Fabbricati SEZ URB COR - Fg. 79, Part. 158, Sub. 48, Zc. 1A, Categoria C/1, classe 7

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 – Locale ad uso commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Guido Pellizzari civici 10-12-14 rossi, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale ad uso commerciale Identificato al catasto Fabbricati SEZ URB COR - Fg. 79, Part. 158, Sub. 48, Zc. 1A, Categoria C/1, classe 7	<b>Superficie</b>	146,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in linea generale in normale stato di manutenzione con finiture standard.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di locale commerciale a piano terra ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Cornigliano, in Via Guido Pellizzari ai civici 10-12-14 rossi.</p> <p>Si precisa che sull'atto di pignoramento è indicato come indirizzo Via Giardini Achille Pellizzari, mentre l'indirizzo corretto è Via Guido Pellizzari.</p> <p>L'accesso al locale, ad oggi adibito a Slot House, avviene da porta in vetro e alluminio al civico 10 rosso su marciapiede della pubblica via. Sono presenti altresì varchi di accesso ai civici 12 e 14 rosso.</p> <p>Il locale presenta pianta rettangolare ed è dotato di due servizi igienici e un ripostiglio.</p> <p>In planimetria sono indicate due finestre che allo stato attuale sono chiuse dall'interno con pannellature cieche.</p> <p>L'accesso è stato eseguito in data 16-05-2023.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato senza contratto registrato opponibile alla procedura.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 01.06.2015 al reg. part. N. 1962 per € 306.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Valentino Elpidio di Alassio in data 29.05.2015, rep. n. 60014 di € 180.000,00;
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 19.02.2016 al reg. part. N. 674 per € 85.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Antonio Chiavassa di Genova in data 18.02.2016, rep. n. 59608 di € 50.000,00;

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento** trascritto il 01.03.2023 al reg. part. N. 5088 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.p.A. notificato in data 19.01.2023, rep. n. 51 per il credito di € 144.782,23, contro il Sig. XXXXXXXX XXXXX per il diritto di proprietà di 1/1 del bene oggetto di stima.