

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 45, interno 2, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani ,n.41 , piano T.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 47 , piano T.....	6
Bene N° 4 - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 43 , piano T.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19



Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	29
Patti.....	29
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 4.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	36
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	41
Patti.....	41
Stato conservativo.....	41



Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	50
Lotto 2	53
Lotto 3	55
Lotto 4	58
Riserve e particolarità da segnalare.....	61
Riepilogo bando d'asta.....	63
Lotto 1	63
Lotto 2	63
Lotto 3	64
Lotto 4	64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.....	66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 135.028,10	66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.335,60	66
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 31.280,48	67
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 135.123,55	67
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	68
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 45, interno 2, piano 1.....	68
Bene N° 2 - Garage ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n.41 , piano T.....	68
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 47 , piano T.....	69
Bene N° 4 - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 43 , piano T.....	70



INCARICO

In data 17/04/2024, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 45, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani ,n.41 , piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 47 , piano T
- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 43 , piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RECCO (GE) - VIA DEI GIUSTINIANI , N. 45, INTERNO 2, PIANO 1

Trattasi di appartamento (Foglio 2 -mappale 359/3) posto al P.1°dell'edificio di Via dei Giustiniani , civico 45 , interno 2 .-

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RECCO (GE) - VIA DEI GIUSTINIANI ,N.41 , PIANO T

Trattasi di locale box posto al piano terreno (Foglio 2 mappale 359/5) , all'attuale stato dei luoghi utilizzato completamente come locale di deposito di materiale attrezzatura varia.-

E' compreso nell'unità immobiliare l'area di accesso che si diparte dalla strada rotabile S.P. 333 di Uscio .-

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A RECCO (GE) - VIA DEI GIUSTINIANI , N. 47 , PIANO T

Trattasi di locale ex magazzino posto al piano terra (Foglio 2 mappale 359/1) allo stato attuale destinato a negozio di ferramenta , posto in fregio alla strada rotabile SP 333 dalla quale ha accesso diretto tramite area cortilizia antistante .-

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.

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A RECCO (GE) - VIA DEI GIUSTINIANI , N. 43 , PIANO T

Trattasi di locale (Foglio 2 mappale 359/2) in catasto censito ancora come negozio avente originaria destinazione di ristorante , posto al piano terra ma allo stato attuale avente destinazione di locale magazzino / deposito di materiali di pertinenza dell'adiacente locale negozio di ferramenta .-

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 45, interno 2, piano 1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile essendo pervenuto all'esecutato per successione è da considerarsi come BENE PERSONALE .-

CONFINI

L'immobile confina da nord in senso orario con Torrente Recco , appartamento int. 2 , vano scale , S.P.333 di Uscio a mezzo area cortilizia , mappali 536-603 del fg. 2 , sopra il tetto , sotto mappale 359/2 del fg. 2 .-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,88 mq	25,34 mq	0,25	6,33 mq	1,68 m	1
Terrazza	78,71 mq	67,39 mq	0,10	6,74 mq	0,00 m	1
Terrazza	78,71 mq	11,32 mq	0,02	0,23 mq	0,00 m	1
Ingresso - soggiorno	32,81 mq	36,96 mq	1	36,96 mq	2,98 m	1
Camera	13,54 mq	15,87 mq	1	15,87 mq	2,98 m	1
Cucina	7,93 mq	9,19 mq	1	9,19 mq	2,98 m	1



Bagno	4,42 mq	5,37 mq	1	5,37 mq	2,98 m	1
Totale superficie convenzionale:				80,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 della proprietà

L'altezza del locale deposito varia da ml. 1,38/1,41 minima a ml. 1,96 massima ; media ml. 1,685

La superficie della terrazza assimilabile è computata al 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare e per la restante superficie al 2% come da DPR 138/1998 .-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 4,5 Rendita € 0,30 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 4,5 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 01/02/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 4,5 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 20/09/2011 al 02/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 4,5 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 02/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 4,5 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati



		Fig. 2, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 4,5 Superficie catastale Totale mq. 86 ; Totale escluse aree scoperte mq. 7 mq Rendita € 557,77 Piano 1
--	--	--

I 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
	2	359	3		A3	2	vani 4,5	Totale mq. 86 ; Tot. escluse aree scop. 73 mq	557,77 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi rilevata il 10/07/2024 (cfr. all. "G") si sono riscontrate le seguenti difformità :

- 1) eliminazione di tramezza tra il locale ingresso e l'adiacente locale angolo sud
- 2) non rappresentazione di pilastro
- 3) diversa indicazione delle altezze nette interne dei locali dell'appartamento
- 4) diversa destinazione del locale accessorio da "locale serbatoi acqua " a locale di deposito/magazzino
- 5) diversa indicazione delle altezze del locale ex serbatoi acqua
- 6) errata rappresentazione planimetrica della parete perimetrale ovest dell'ex locale serbatoi
- 7) non rappresentazione di alcune bucatore nelle pareti perimetrali nord e ovest dell'ex locale serbatoi

Per la regolarizzazione e l'aggiornamento del catasto occorre produrre pratica Docfa di variazione .-

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale sono all'attualità le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 384,30



- Diritti catastali : € 50,00

TOTALE SPESE : € 434,30

PRECISAZIONI

Per l'unità immobiliare non vi sono precisazioni particolari da segnalare .-

PATTI

Per l'immobile non sono stati riscontrati patti particolari .-

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione .-

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'unità immobiliare quanto considerato di proprietà comune all'art. 1117 del codice civile e l'area cortilizia libera da manufatti circostante il fabbricato fronte nord ed est.-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla visura presso la locale Conservatoria non si sono riscontrate servitù , censo , livello e usi civici .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE : Sud-Ovest

ALTEZZA INTERNA UTILE : ingresso-soggiorno e camera - ml. 2,96 ; cucina e bagno - ml. 2,98 ; locale ripostiglio - minime ml. 1,38 e 1,41 , massima ml. 1,96

STRUTTURA VERTICALE : muratura di mattoni in normale stato di manutenzione

COPERTURA : a falde con orditura in legno in normale stato di manutenzione



MANTO DI COPERTURA : tegole in cotto non coibentato, in sufficiente stato di manutenzione

PARETI INTERNE : in muratura di mattoni intonacata al civile e tinteggiate , in normale stato di manutenzione

PAVIMENTAZIONE INTERNA : camera e ingresso - soggiorno con laminato , cucina con piastrelle di ceramica 15x8 , bagno con lastre di marmo 58x58 , terrazzo con piastrelle di grès ceramico 15x8 , locale accessorio con piastrelle di ceramica 30x30 , il tutto in normale stato di manutenzione

RIVESTIMENTI : il locale bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 per una altezza di ml. 2,07 e le pareti del vano doccia rivestite con piastrelline per una altezza di ml. 2,07 ; il locale cucina ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica 15x8 per una altezza di ml. 1,68 , il tutto in normali condizioni di manutenzione

PPARECCHIATURE SANITARIE : il bagno è dotato di lavabo , bidet, WC con cassetta di cacciata alta , doccia e rubinetteria di tipo miscelatore , la cucina è dotata di lavandino con rubinetteria di tipo miscelatore , il tutto in normali condizioni di manutenzione

INFISSI ESTERNI : l'appartamento ha finestre in legno e vetri semplici , dotate di persiane alla genovese in legno , porta finestra in legno e vetri semplici dotata di inferriata metallica ,il tutto in normali condizioni di manutenzione ; il locale deposito ha finestra con telaio in ferro e vetri semplici ,in sufficiente stato di manutenzione

INFISSI INTERNI : ogni locale è privo di serramento essendo in opera solo il telaio ; l'accesso alla camera è dotato di semplice cancelletto e l'accesso al bagno è dotato di tenda scorrevole

PORTONE INGRESSO : il portone di ingresso all'appartamento è di tipo blindato di classe 4°, la porta di accesso al locale deposito è in ferro

IMPIANTI : l'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia ,impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale , impianto fognario allacciato alla fognatura comunale , impianto di condizionamento , impianto televisivo , impianto citofonico di tipo audio ,impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio con calderina alimentata da gas metano

DOTAZIONI CONDOMINIALI : area cortilizia lato strada e lato nord

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato _____ Jmissis **** e _____ senza nessun contratto di eventuale comodato a far data dall'annualità 1991 in avanti come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 02/08/2024 (cfr. all. "Q").-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 27/10/1946 al 10/09/1975	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Luigi Francesco Riso	27/10/1946	15972	9676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/12/1946		9132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/1975 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/09/1975	12497	9476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo		7	443
Dal 01/02/2011 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/09/2011	31381	22176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	14/11/2011	607	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/10/2012
Reg. gen. 29254 - Reg. part. 3611
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,746 %
Rogante: Not. Cappetti Mario
Data: 05/10/2012
N° repertorio: 20465
N° raccolta: 11733

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 29/01/2024
Reg. gen. 3066 - Reg. part. 2388
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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



- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00
- Cancellazione pignoramento : e 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 26 del 09/06/2006 , entrato in vigore il 22/08/2007 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr.all. "L") :

- Ambiti del PUC : AR-TU -R tessuti urbani per il 92,4% della superficie
- Zone Omogenee del PUC : B - zona omogenea residenziale di completamento per il 92,4% della superficie
- PTCP : - Assetto Insediativo : ID-MO-A - Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A per il 100% della superficie - Assetto geomorfologico - MO-B - Regime normativo di modificabilità di tipo B NdA art. 67 per il 100% della superficie - Assetto vegetazionale : COL-ISS-MA per 100% della superficie
- Piano di bacino : Fasce di inondabilità - A per il 91,7% della superficie ; B per il 8,3% della superficie
- Carta della suscettività dei versanti : Pg1 - Bassa (art. 16, c.4) per il 57,5% della superficie ; Pg0 - Molto bassa (art. 16 , c.4) per il 42,5% della superficie .-

Nel PUC adottato con delibera del C.C. n. 38 del 01/09/2022 e successiva delibera di adeguamento del C.C. n. 10 del 11/04/2024 , l'immobile risulta classificato come segue (cfr. all. "L") :

- Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio ambientale - RQ TRA
- Vincoli e servitù operanti sull'Ambito : paesaggistico , monumentale , Piano di Bacino ambito 15 interessate dalla fascia A - aree inondabili per portate con tempo di ritorno cinquantennale
- Ambito territoriale P.T.C.P. : Ambito territoriale n. 66 "Recco Bassa"
- Piani territoriali provinciali/CMGE/ Parchi operanti sull'Ambito : PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 : PTC CM GE - Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.



A seguito dell'istanza di accesso agli atti del 19/04/2024 prot. n. 10751 (cfr. all. "M") l'ufficio preposto in data 26/04/2024 - prot. n. 11401 (cfr. all. "M") non ha trasmesso alcuna documentazione edilizia relativamente all'immobile di cui trattasi .-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile è stata redatta la certificazione energetica - APE in data 13/08/2024 , n. 07202439345(cfr. all. "N")

Poiché non esiste documentazione edilizia relativa all'immobile , per la verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi occorre fare riferimento alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto .-

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi rilevata il 10/07/2024 (cfr. all. "G") si sono riscontrate le seguenti difformità :

- 1) eliminazione di tramezza tra il locale ingresso e l'adiacente locale angolo sud
- 2) non rappresentazione di pilastro
- 3) diversa indicazione delle altezze nette interne dei locali dell'appartamento
- 4) diversa destinazione del locale accessorio da "locale serbatoi acqua " a locale di deposito/magazzino
- 5) diversa indicazione delle altezze del locale ex serbatoi acqua
- 6) errata rappresentazione planimetrica della parete perimetrale ovest dell'ex locale serbatoi
- 7) non rappresentazione di alcune bucatore nelle pareti perimetrali nord e ovest dell'ex locale serbatoi

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorre predisporre due pratiche edilizie di sanatoria , l'una per le irregolarità dell'appartamento e l'altra per le irregolarità dell'ex locale serbatoi .-

Per quanto riguarda le irregolarità dell'appartamento trattandosi di opere interne realizzate in data anteriore al 17/03/1985 , previa dichiarazione di chi presenterà la pratica , si dovrà presentare comunicazione ai sensi dell'art. 22 , comma 1 della L.R. 16/2008 e s.m.i.

Le spese necessarie per la pratica edilizia all'attualità presuntivamente sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 640,50
- Diritti di segreteria : € 30,00

TOTALE SPESE : € 670,50

Per quanto attiene l'ex locale serbatoi , per la sua regolarizzazione , trattandosi di opere presuntivamente realizzate in data anteriore al 01/09/1967 come desunto da altra pratica edilizia afferente l'edificio , occorre predisporre comunicazione ai sensi dell'art. 48 comma 2 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. .-



Le spese necessarie per la sanatoria all'attualità presuntivamente sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 1.281,00

- Sanzione amministrativa : € 516,00

- Diritti di segreteria : € 50,00

TOTALE SPESE : € 1.847,00

TOTALE SPESE COMPLESSIVE : € 2.517,50

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è regolamentato dal punto di vista condominiale e non dispone di millesimi .-

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani ,n.41 , piano T



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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile è bene personale di esclusiva proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 essendogli pervenuto per successione

CONFINI

L'immobile confina da nord in senso orario con area cortilizia , mappale 359/2 del fg. 2 , area cortilizia , S.P.333 del fg. 2 , mappali 536-603 del fg. 2 , sotto il suolo , sopra porzione immobile mappale 359/3 del fg. 2 .-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,09 mq	27,60 mq	1	27,60 mq	3,88 m	T
Cortile	45,67 mq	27,60 mq	0,10	2,76 mq	0,00 m	T
Cortile	45,67 mq	18,07 mq	0,02	0,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,72 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie contabilizzata ad area scoperta assimilabile è stata calcolata al 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la superficie eccedente detto limite come da DPR 138/1998 .-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Rendita € 0,08 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Rendita € 154,06 Piano T
Dal 01/08/2007 al 01/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Rendita € 154,06 Piano T
Dal 01/02/2011 al 30/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Rendita € 154,06 Piano T
Dal 30/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Rendita € 154,06 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Superficie catastale Superficie catastale totale 19 mq Rendita € 154,06 Piano T

I 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
	2	359	5		C6	2	19 mq.	Superficie catastale totale 19 mq	154,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi rilevata il 10/07/2024 (cfr. all. "G") si sono riscontrate le seguenti difformità :

- 1) eliminazione di porzione di tramezza nella parete lato est dell'immobile con realizzazione di apertura comunicante con adiacente altra unità immobiliare ;
- 2) Risulta diversa la rappresentazione grafica

Per la regolarizzazione e l'aggiornamento del catasto occorre produrre pratica Docfa di variazione .-

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale sono all'attualità le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 384,30

- Diritti catastali : € 50,00

TOTALE SPESE : € 434,30

Alla parte oggetto di pignoramento le spese competeranno per la quota di 1/2 pari ad € 217,15 restando la restante quota di 1/2 a carico del comproprietario non esecutato .-

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare è oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 di proprietà .-

PATTI

Per l'immobile non si sono riscontrati patti particolari



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e all'attualità risulta completamente occupato da attrezzature e materiale vario che praticamente ne impedisce l'accesso interno .-

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni con altre porzioni di edificio quanto stabilito dall'art. 1117 del codice civile .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile dalla visura presso la locale Conservatoria non si sono riscontrate servitù , censo , livello e usi civici .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ALTEZZA INTERNA UTILE : ml. 3,88

STRUTTURA VERTICALE : muratura di mattoni in normali condizioni di manutenzione

COPERTURA : solaio in normali condizioni di manutenzione

PARETI ESTERNE : intonacate al civile in normale condizioni di manutenzione

PAVIMENTAZIONE INTERNA : battuto di cemento in normali condizioni di manutenzione per l'uso a cui è destinato

INFISSI ESTERNI : serranda avvolgibile metallica in sufficienti condizioni di manutenzione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** come locale di deposito e non risulta esistente nessun contratto di eventuale comodato a far data dall'annualità 1991 in avanti come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 02/08/2024 (cfr. all. "Q").-



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1946 al 10/09/1975	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Luigi Francesco Risso	27/10/1946	15972	9676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/12/1946		9132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/1975 al 07/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/09/1975	12497	9476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo		7	443
Dal 01/08/2007 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Orso Luigi	01/08/2007	35579	7747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/08/2007	35880	19880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2011 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			01/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/11/2011	31381	22176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	14/07/2011	607	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 05/10/2007
 Reg. gen. 43168 - Reg. part. 11751
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 250.000,00
 Spese: € 250.000,00
 Percentuale interessi: 5,762 %
 Rogante: Not. Orso Luigi
 Data: 28/09/2007
 N° repertorio: 35627
 N° raccolta: 7788



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/01/2024

Reg. gen. 3066 - Reg. part. 2388

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si evidenzia che sull'immobile di cui trattasi insiste IPOTECA VOLONTARIA derivante da riconoscimento di debito iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova in data 23 settembre 2021 ai nn. 34447/5017 a favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/2 e contro **** Omissis ****, * per la quota di 1/2 - Capitale € 24.044,47 - Spese € 11.955,53 - Totale € 36.000,00 .-

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

- Cancellazione ipoteca volontaria : 35,00
- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 26 del 09/06/2006 , entrato in vigore il 22/08/2007 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr.all. "L") :

- Ambiti del PUC : AR-TU -R tessuti urbani per il 92,4% della superficie
- Zone Omogenee del PUC : B - zona omogenea residenziale di completamento per il 92,4% della superficie
- PTCP : - Assetto Insediativo : ID-MO-A - Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A per il 100% della superficie - Assetto geomorfologico - MO-B - Regime normativo di modificabilità di tipo B NdA art. 67 per il 100% della superficie - Assetto vegetazionale : COL-ISS-MA per 100% della superficie
- Piano di bacino : Fasce di inondabilità - A per il 91,7% della superficie ; B per il 8,3% della superficie
- Carta della suscettività dei versanti : Pg1 - Bassa (art. 16, c.4) per il 57,5% della superficie ; Pg0 - Molto bassa (art. 16 , c.4) per il 42,5% della superficie .-



Nel PUC adottato con delibera del C.C. n. 38 del 01/09/2022 e successiva delibera di adeguamento del C.C. n. 10 del 11/04/2024, l'immobile risulta classificato come segue (cfr. all. "L") :

- Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio ambientale - RQ TRA
- Vincoli e servitù operanti sull'Ambito : paesaggistico , monumentale , Piano di Bacino ambito 15 interessate dalla fascia A - aree inondabili per portate con tempo di ritorno cinquantennale
- Ambito territoriale P.T.C.P. : Ambito territoriale n. 66 "Recco Bassa"
- Piani territoriali provinciali/CMGE/ Parchi operanti sull'Ambito : PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 : PTC CM GE - Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata all'UTC del Comune di Recco in data 19/04/2024 (cfr. all. "M") per la verifica di pratiche edilizie , tra le altre , anche quella relativa all'immobile di cui trattasi , in data 29/04/2024 - prot. n. 11401 (cfr. all. "M") il Comune di Recco ha inviato tutta la documentazione richiesta , dalla quale non è emersa l'esistenza di pratiche edilizie né pratiche di condono edilizio relative al predetto immobile .-

Come rilevasi da dichiarazione prodotta dalla parte alienante all'art. 3 del rogito di compravendita del Not. Orso del 01/08/2007 reg. a Rapallo il 06/08/2007 al n. 1600 e trascritto a Genova il 07/08/2027 ai nn. 35880/19880 i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati in data anteriore al 01/09/1967 .-

Per verificare la sua regolarità edilizia allo stato attuale , non esistendo pratiche edilizie relative alla sua costruzione si dovrà fare il confronto tra la planimetria catastale d'impianto depositata in atti il 05/02/1971 (cfr all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") ; dal confronto emerge che successivamente dalla data di accatastamento l'immobile è stato oggetto di parziale modifica planimetrica interna per cui allo stato attuale l'immobile risulta urbanisticamente irregolare

Si rileva che non viene considerata irregolarità urbanistica l'errata rappresentazione grafica della parete ovest dell'immobile .-

L'irregolarità edilizia potrà essere sanata mediante comunicazione per opere interne eseguite prima del 17/03/1985 ai sensi dell'art. 22 , comma 1 della L.R. 16/2008 .-

Le spese necessarie alla regolarizzazione sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 640,50
- Diritti di segreteria : € 30,00



TOTALE SPESE : € 670,50

Alla parte oggetto di pignoramento le spese competeranno per la quota di 1/2 pari ad € 335,25 restando la restante quota di 1/2 a carico del comproprietario non esecutato .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è regolamentato dal punto di vista condominiale e non è dotato di millesimi .-

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 47 , piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile è bene personale di esclusiva proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 essendogli pervenuto per successione

CONFINI

L'immobile confina da nord in senso orario con Torrente Recco , S.P.333 di Uscio a mezzo corte , vano scale , mappale 359/2 del fg. 2 , sotto il suolo , sopra appartamento int. 2 .-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	52,28 mq	62,05 mq	1	62,05 mq	3,48 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,05 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile vista la sua conformazione può essere ritenuto comodamente divisibile avendo già un accesso e la possibilità di trasformare l'attuale vetrina in accesso .-



Come richiesto nel quesito peritale , in caso di pignoramento di immobile di una quota indivisa , occorre precisare se il bene risulti comodamente divisibile , ed in caso affermativo , le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura .

Viene richiesto quindi di predisporre un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile , indicando sul punto l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'indicativo catastale e i costi di tale operazione .-

L'immobile di cui trattasi , unico locale a piano terra , è stato oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 e come sopra indicato vista la sua conformazione può essere comodamente divisibile mediante la formazione di due lotti di uguale valore .-

L'immobile nella sua interezza viene valutato all'attualità :€ 62.050,00

Quota di 1/2 spettante ad ogni comproprietario : € 31.025,00

L'immobile allo stato attuale nella parete lato strada è già dotato di una porta di accesso e di adiacente vano apertura attualmente utilizzato come vetrina che potrà essere trasformata in nuova porta di accesso .-

Il progetto di divisione (cfr. all. "R") prevede il frazionamento con linea longitudinale in due unità immobiliari di cui una già dotata di apertura di accesso e l'altra di apertura/vetrina da trasformare in porta di accesso .-

I lotti saranno così formati :

LOTTO PRIMO - colorato con tinta rossa corrispondente alla quota spettante di 1/2 - mq. 31,025 - valore € 31.025,00

LOTTO SECONDO - colorato con tinta verde corrispondente alla quota spettante di 1/2 - mq. 31,025 - valore € 31.025,00

Il progetto divisionale non prevede conguagli .-

Per il progetto di divisione occorre predisporre il frazionamento catastale dell'attuale unità immobiliare in due nuove unità immobiliari mediante pratica Docfa di frazionamento e la pratica edilizia di CILA ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

Le spese necessarie per tale operazione , da dividersi tra le parti condividenti in parti uguali , all'attualità sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri per redazione pratica Docfa di frazionamento : € 384,30
- Diritti catastali : € 100,00
- Spese tecniche di progettazione e direzione lavori e pratiche accessorie ,compreso oneri, per la pratica edilizia CILA : € 1.921,50
- Diritti di segreteria : € 80,00

Quota di 1/2 delle suddette spese spettanti ad ogni condividente : € 1.242,90 .-

Le spese per le opere edilizie necessarie per l'utilizzo di ogni singola unità immobiliare derivata consistenti nella realizzazione a regola d'arte della tramezza divisoria , della chiusura del vano porta nella parete dividente il locale dal vano sottoscala , nella trasformazione dell'attuale vano vetrina in porta di accesso , nello sdoppiamento dell'impianto elettrico e altre eventuali spese nessuna esclusa per utilizzare separatamente le due unità immobiliari saranno a carico dei condividenti per la quota di 1/2 ognuno .-



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 55 mq. Rendita € 0,20 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 53 mq. Rendita € 380,47 Piano T
Dal 01/08/2007 al 01/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 53 mq. Rendita € 380,47 Piano T
Dal 01/02/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 53 mq. Rendita € 380,47 Piano T
Dal 20/09/2011 al 02/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 53 mq. Rendita € 380,47 Piano T
Dal 02/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 53 mq. Rendita € 380,47 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 53 mq. Superficie catastale Totale 71 mq Rendita € 380,47 Piano T
Dal 18/01/2017 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 53 mq. Superficie catastale Totale 64 mq Rendita € 380,47 Piano T

I dati 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
	2	359	1		C2	4	53 mq.	Totale 64 mq	380,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata in atti il 24/11/1953 (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi rilevata il 10/07/2024 (cfr. all. "G") si sono riscontrate le seguenti difformità :

- 1) Chiusura di n. 4 aperture di finestre nella parete esterna lato nord est (n. 2) e lato nord-ovest (n. 2)
- 2) Non rappresentazione di pilastro al centro del locale
- 3) Chiusura di vano porta nella parete dividente il locale dal vano scale
- 4) Diversa indicazione della altezza netta utile

Per la regolarizzazione e l'aggiornamento del catasto occorre produrre pratica Docfa di variazione .-

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale sono all'attualità le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 384,30

- Diritti catastali : € 50,00

TOTALE SPESE : € 434,30

Alla parte oggetto di pignoramento le spese competeranno per la quota di 1/2 pari ad € 217,15 restando la restante quota di 1/2 a carico del comproprietario non esecutato .-

PRECISAZIONI

Si fa rilevare che l'immobile censito in catasto come categoria C/2 - Magazzino - locale di deposito , all'attualità è utilizzato come negozio di ferramenta con vendita al dettaglio .-



PATTI

Per l'immobile non si sono rilevati patti particolari .-

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è allo stato attuale utilizzata come negozio di e versa in normali condizioni di manutenzione e conservazione per l'uso per cui è utilizzato .-

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono quelle elencate all'art. 1117 del codice civile e l'area cortilizia libera da manufatti circostante il fabbricato fronte nord ed est.-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla visura presso la Conservatoria di Genova per l'immobile non si sono riscontrate servitù , censo , livello e usi civici .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE : Nord- Est

ALTEZZA INTERNA UTILE : ml. 3,48

STRUTTURE VERTICALI : muratura

PARETEI ESTERNE ED INTERNE : le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate , in normali condizioni di manutenzione

PAVIMENTAZIONE INTERNA : pavimento in graniglia alla genovese levigato , in normali condizioni di manutenzione

INFISSI ESTERNI : porte e vetrine in alluminio e vetri dotate di protezione di serranda metallica avvolgibile

IMPIANTI : impianto elettrico , idrico allacciato all'acquedotto comunale e fognario allacciato alla fognatura comunale

DOTAZIONI CONDOMINIALI : area cortilizia antistante il fabbricato lato verso la strada rotabile e lato nord utilizzabile come posteggi privati .-

STATO DI OCCUPAZIONE



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/03/1987
- Scadenza contratto: 20/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 880,00

Si precisa che il contratto di locazione (cfr. all. "P") comprende la locazione di questa unità immobiliare contraddistinta dal civico 47 di Via dei Giustiniani e anche la locazione di porzione dell'adiacente unità immobiliare censita come mappale 359/2 del fg. 2 , posta in Via dei Giustiniani , civico 43 , il tutto colorato in tinta rossa nella planimetria allegata al contratto medesimo .-

Il canone mensile complessivo per le due unità immobiliari convenuto alla data della stipulazione del contratto era di £. 900.000,00 pari a d € 464,81 .-

Il canone di locazione mensile attuale complessivo per le due unità immobiliari è di € 880,00 che viene pagato per metà (€ 440,00) all'esecutato e per l'altra metà (€ 440,00 + IVA) al comproprietario **** Omissis **** .-

Si precisa altresì che il contratto di locazione prevedeva la concessione a titolo precario in uso gratuito di "locale adiacente e meglio risultante dalla porzione colorata in verde nella planimetria allegata al contratto " (cfr. all. "P")

Il conduttore si obbligava a riconsegnare immediatamente tale locale libero da persone e cose a semplice richiesta dei locatori (cfr. all. "P").-

In data 30/05/2023 i locatori attuali , **** Omissis **** , comproprietari attuali dell'immobile in virtù dei precedenti passaggi di proprietà dell'immobile medesimo , hanno inoltrato al conduttore **** Omissis **** comunicazione di disdetta di locazione commerciale e richiesta di restituzione locale immediata e comunque entro e non oltre giorni 30 - trenta giorni - (cfr all. "Q") dalla comunicazione .-

La predetta richiesta veniva reiterata dagli Avv.ti **** Omissis **** in data 13/07/2023 (cfr. all "Q") .-

Allo stato attuale al momento del sopralluogo è ancora in essere l'attività commerciale della **** Omissis **** mentre è stato rilasciato il locale che era stato concesso a titolo precario come sopra indicato .-

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1946 al 10/09/1975	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Luigi Francesco Risso	27/10/1946	15972	9676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/12/1946		9132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/1975 al 07/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/09/1975	12497	9476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo		7	443
Dal 01/08/2007 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Orso Luigi	01/08/2007	35579	7747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/08/2007	35880	19880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2011 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/2011		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/09/2011	31381	22176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	14/07/2011	607	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 05/10/2007
 Reg. gen. 43168 - Reg. part. 11751
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 250.000,00
 Spese: € 250.000,00
 Percentuale interessi: 5,762 %
 Rogante: Not. Orso Luigi
 Data: 28/09/2007
 N° repertorio: 35627
 N° raccolta: 7788

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Genova il 29/01/2024



Reg. gen. 3066 - Reg. part. 2388
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si evidenzia che sull'immobile di cui trattasi insiste IPOTECA VOLONTARIA derivante da riconoscimento di debito iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova in data 23 settembre 2021 ai nn. 34447/5017 a [REDACTED] per la quota di 1/2 - Capitale € 24.044,47 - Spese € 11.955,53 - Totale € 36.000,00 .-

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

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00
- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 26 del 09/06/2006 , entrato in vigore il 22/08/2007 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr.all. "L") :

- Ambiti del PUC : AR-TU -R tessuti urbani per il 92,4% della superficie
- Zone Omogenee del PUC : B - zona omogenea residenziale di completamento per il 92,4% della superficie
- PTCP : - Assetto Insediativo : ID-MO-A - Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A per il 100% della superficie - Assetto geomorfologico - MO-B - Regime normativo di modificabilità di tipo B NdA art. 67 per il 100% della superficie - Assetto vegetazionale : COL-ISS-MA per 100% della superficie
- Piano di bacino : Fasce di inondabilità - A per il 91,7% della superficie ; B per il 8,3% della superficie
- Carta della suscettività dei versanti : Pg1 - Bassa (art. 16, c.4) per il 57,5% della superficie ; Pg0 - Molto bassa (art. 16 , c.4) per il 42,5% della superficie .-

Nel PUC adottato con delibera del C.C. n. 38 del 01/09/2022 e successiva delibera di adeguamento del C.C. n. 10 del 11/04/2024 , l'immobile risulta classificato come segue (cfr. all. "L") :

- Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio ambientale - RQ TRA
- Vincoli e servitù operanti sull'Ambito : paesaggistico , monumentale , Piano di Bacino ambito 15 interessate dalla fascia A - aree inondabili per portate con tempo di ritorno cinquantennale



- Ambito territoriale P.T.C.P. : Ambito territoriale n. 66 "Recco Bassa"

- Piani territoriali provinciali/CMGE/ Parchi operanti sull'Ambito : PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 : PTC CM GE - Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata all'UTC del Comune di Recco in data 19/04/2024 (cfr. all. "M") per la verifica di pratiche edilizie , tra le altre , anche quella relativa all'immobile di cui trattasi , in data 29/04/2024 - prot. n. 11401 (cfr. all. "M") il Comune di Recco ha inviato tutta la documentazione richiesta , dalla quale non è emersa l'esistenza di pratiche edilizie né pratiche di condono edilizio relative al predetto immobile .-

Come rilevasi da dichiarazione prodotta dalla parte alienante all'art. 3 del rogito di compravendita del Not. Orso del 01/08/2007 reg. a Rapallo il 06/08/2007 al n. 1600 e trascritto a Genova il 07/08/2027 ai nn. 35880/19880 i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati in data anteriore al 01/09/1967 .-

Per verificare la sua regolarità edilizia allo stato attuale , non esistendo pratiche edilizie relative alla sua costruzione si dovrà fare il confronto tra la planimetria catastale d'impianto depositata in atti il 24/11/1953 (cfr all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G")

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità :

- 1) Chiusura di n. 4 aperture di finestre nella parete esterna lato nord est (n. 2) e lato nord-ovest (n. 2)
- 2) Non rappresentazione di pilastro al centro del locale
- 3) Chiusura di vano porta nella parete dividente il locale dal vano scale
- 4) Diversa indicazione della altezza netta utile

Per la regolarizzazione delle difformità , occorre predisporre comunicazione ai sensi dell'art. 48 comma 2 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. .-

Le spese necessarie per la sanatoria all'attualità presuntivamente sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 1.281,00
- Sanzione amministrativa : € 516,00
- Diritti di segreteria : € 50,00

TOTALE SPESE : € 1.847,00



Alla parte oggetto di pignoramento le spese competeranno per la quota di 1/2 pari ad € 923,50 restando la restante quota di 1/2 a carico del proprietario non eseguito .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non costituisce condominio , non dispone di millesimi e di regolamento condominiale .-

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 43 , piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile è bene personale di esclusiva proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 essendogli pervenuto per successione

CONFINI

L'immobile confina da nord in senso orario con Torrente Recco a mezzo corte mappale 359/1 del fg. 2 , vano scale , S.P. 333 di Uscio a mezzo area cortilizia , mappale 359/5 del fg. 2 , mappale 603 del fg. 2 , sotto il suolo , sopra in parte il mappale 359/3 del fg. 2 ed in parte il tetto di copertura .-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito ex rimessaggio del ristorante	15,50 mq	18,96 mq	0,50	9,48 mq	0,00 m	T
Ex cucine del ristorante	28,89 mq	34,23 mq	0,80	27,38 mq	3,28 m	T
Locale di deposito - magazzino a servizio dell'ex ristorante	20,83 mq	24,27 mq	0,80	19,42 mq	3,28 m	T
Ex sala ristorante ora magazzino	73,95 mq	85,55 mq	1	85,55 mq	3,50 m	T
Locale sottoscala ad uso ripostiglio	5,88 mq	6,88 mq	0,50	3,44 mq	3,49 m	T
Servizio igienico	2,01 mq	2,49 mq	1	2,49 mq	3,29 m	T
Servizio igienico	2,08 mq	3,24 mq	1	3,24 mq	3,29 m	T
Vano antibagno	2,51 mq	3,52 mq	1	3,52 mq	3,29 m	T



Veranda	39,16 mq	41,93 mq	0,40	16,77 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	10,85 mq	11,48 mq	0,25	2,87 mq	2,31 m	1SS
Pollaio	3,83 mq	5,04 mq	0,10	0,50 mq	3,30 m	1SS
Locale caldaia ora locale di deposito	8,92 mq	10,96 mq	0,10	1,10 mq	1,75 m	1SS
Totale superficie convenzionale:				175,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare viene considerata non divisibile in quanto la sua destinazione catastale di negozio/ristorante e la possibilità di riutilizzo come ristorante necessita di tutti i locali e accessori così come è composta l'unità immobiliare

L'altezza netta del locale di deposito ex rimessaggio del ristorante non è stata rilevata per impossibilità di accesso al locale in quanto inagibile .-

L'altezza del locale veranda non è stato possibile rilevarlo per impedimento all'accesso da materiale allocato all'interno.-

Le altezze del locale pollaio , locale caldaia e locale di deposito posti al piano 1SS sono quelle medie .-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 141 mq. Superficie catastale Totale 219 mq Rendita € 1,13 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 141 mq. Superficie catastale Totale 219 mq Rendita € 4.179,89 Piano T
Dal 01/08/2007 al 01/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 141 mq. Rendita € 4.179,89



		Piano T
Dal 01/02/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 141 mq. Rendita € 4.179,89 Piano T
Dal 20/09/2011 al 02/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 141 mq. Rendita € 4.179,89 Piano T
Dal 02/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 141 mq. Rendita € 4.179,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 141 mq. Superficie catastale Totale 160 mq Rendita € 4.179,89 Piano T
Dal 18/01/2017 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 141 mq. Superficie catastale Totale 219 mq Rendita € 4.179,89 Piano T

I 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
	2	359	2		C1	3	141 mq.	Totale 219 mq	4179,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dal confronto tra la planimetria catastale depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato dei luoghi redatta a seguito dei sopralluoghi del 10/07/2024 e 17/07/2024 (cfr. all. "G") si sono riscontrate le difformità come di seguito elencato .-

Occorre precisare preliminarmente che nella porzione di fabbricato contornata con colore arancione nella planimetria dello stato attuale dei luoghi non è stato possibile accedere sia per sbarramento con tavolato fisso nella porta di ingresso lato nord a causa di stato di pericolo di crollo e neppure accedere dal locale adiacente ad uso garage in quanto questo stipato fin quasi al soffitto di materiali di vario genere e pertanto la relativa rappresentazione grafica è stata desunta dagli elaborati progettuali allegati alla domanda di condono edilizio di cui alla legge 47/85 rubricata al Protocollo Generale del Comune di Recco al n. 2890 del 01/04/1986 .-

Si precisa altresì che i locali adibiti e utilizzati attualmente a magazzino/deposito a servizio del negozio di ferramenta hanno le pareti quasi completamente ostruite dalle scaffalature e pertanto eventuali modeste imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria dello stato dei luoghi sono dovute ad aver dovuto fare riferimento agli elaborati progettuali allegati alla domanda di condono edilizio di cui alla legge 47/85 rubricata al Protocollo Generale del Comune di Recco al n. 2890 del 01/04/1986 .-

Le difformità riscontrate sono le seguenti :

- 1) Demolizione di porzione di tramezza dividente il locale ex cucine dall'adiacente box al piano terra
- 2) Realizzazione di nuove aperture di finestre lato nord dei locali ex cucine , locale ex rimessaggio e attuale magazzino al piano terra
- 3) Realizzazione di diversa tramezzatura lato sud-ovest del locale ex rimessaggio al piano terra
- 4) Chiusura di vano porta nella parete dividente il locale ex cucine ed il locale attuale magazzino ferramenta al piano terra
- 5) Chiusura di finestra nella parete dividente il locale attuale magazzino ferramenta e l'adiacente veranda al piano terra
- 6) Diversa rappresentazione planimetrica del locale caldaia - lettera "A" - al piano primo sottostrada
- 7) Non rappresentazione del locale pollaio al piano primo sottostrada
- 8) Diversa rappresentazione grafica planimetria della tettoia "B" al piano primo sottostrada

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica catastale Docfa di variazione , precisandosi che eventuali difformità che potrebbero essere ulteriormente rilevate e/o in modo migliore definite in occasione di libero accesso a tutti i locali non comporteranno diversa pratica catastale Docfa e variazione di spese sotto indicate .-

Si precisa inoltre che la rappresentazione planimetrica del mappale 359 nella mappa catastale di cui al foglio 2 di Recco (cfr. all. "B") non potrà essere modificata con eventuale tipo mappale di aggiornamento per l'inserimento di porzione di costruzione all'attualità non rappresentata e corrispondente alla planimetria UIU attuale e a quella che dovrà allegata a pratica Docfa di variazione (cfr. all. "E") in quanto detta porzione ricade su area demaniale del Torrente Recco come stabilito dal Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Genova Prot. n. 101281 assunta al prot. n. 18127 del 18/08/2010 dal Comune di Recco .-

Spese all'attualità relative a pratica Docfa di variazione :

- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali : € 640,50
- Diritti catastali : € 50,00



TOTALE SPESE : € 690,50

Alla parte oggetto di pignoramento le spese competeranno per la quota di 1/2 pari ad € 345,25 restando la restante quota di 1/2 a carico del comproprietario non eseguito .-

PRECISAZIONI

Si precisa che l'unità immobiliare risulta censita in catasto come categoria C/1 e che allo stato attuale è utilizzata come locale di deposito - magazzino per attrezzature e materiali di vendita dell'adiacente attuale negozio di ferramenta .-

PATTI

Per l'unità immobiliare data in locazione era pattuito nel contratto di locazione che veniva concesso ai conduttori , a titolo precario , in uso gratuito il locale adiacente e meglio risultante dalla porzione colorata in verde nella planimetria allegata al contratto , con l'obbligo dei conduttori a riconsegnare immediatamente tale locale libero da persone e cose a semplice richiesta dei locatori (cfr. all. "P") .-

La predetta richiesta di rilascio è stata formalizzata dagli attuali proprietari dell'immobile in data 30/05/2023 e reiterata da consulenti legali in data 13/07/2023 (cfr. all. "R") .-

STATO CONSERVATIVO

Allo stato del sopralluogo l'immobile si trova in normale stato conservativo per l'uso a cui è destinato .-

Il locale veranda che è stato oggetto di richiesta di riconsegna e facente parte dell'unità immobiliare si trova in scadenti condizioni di manutenzione e risulta occupato da masserizie varie che ne impediscono l'accesso .-

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'unità immobiliare quanto previsto dall'art. 1117 del codice civile e l'area cortilizia libera da manufatti circostante il fabbricato fronte nord ed est.-.-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla visura presso la Conservatoria di Genova non si sono rilevati servitù , censo , livello ed usi civici .-



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE : Est

ALTEZZA INTERNA UTILE : variabili da ml. 3,28 a ml. 3,50 per i locali al piano terra e il locale al piano sotto strada ha altezza minima di ml. 2,13 e massima di ml. 2,83 (vedasi planimetria dello stato attuale dei luoghi)

STRUTTURE VERTICALI : muratura

PARETEI ESTERNE ED INTERNE : le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate per i locali al piano terra , mentre per il locale al piano sotto strada sono al rustico le pareti interne , il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione

PAVIMENTAZIONE INTERNA : pavimento in graniglia alla genovese levigato per i locali al piano terra ed in battuto di cemento per il locale al piano sotto strada , il tutto in normali condizioni di manutenzione

INFISSI ESTERNI : finestre in legno e vetri dotate di protezione con inferriata metallica , porta di ingresso in legno e vetri con protezione di serranda metallica avvolgibile per i locali a piano terra ,porta in ferro per il locale sotto strada , il tutto in normali condizioni di manutenzione

COPERTURA : la copertura del locale al piano sotto strada e del locale veranda sono ad una falda inclinata con manto di copertura in plastica ondulata e struttura portante in legno ; gli altri locali del piano terra in parte hanno copertura piana con soletta in calcestruzzo ed in parte sono sottostanti ad altre unità immobiliari

INFISSI INTERNI : porte in legno ad una anta per i locali al piano terra ,in sufficienti condizioni di manutenzione

RIVESTIMENTI : i locali igienici hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica 15x15 , per una altezza di ml. 1,52

APPARECCHIATURE SANITARIE : ogni locale igienico è dotato di WC con cassetta di cacciata in alto e l'antibagno è dotato di lavandino in ceramica

IMPIANTI : impianto elettrico , idrico allacciato all'acquedotto comunale e fognario allacciato alla fognatura comunale

DOTAZIONI CONDOMINIALI : area cortilizia antistante il fabbricato lato verso la strada rotabile e lato nord utilizzabile come posteggi privati .-

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/03/1987
- Scadenza contratto: 20/03/2029



Canoni di locazione

Canone mensile: € 880,00

Si precisa che il contratto di locazione (cfr. all. "P") comprende la locazione di porzione questa unità immobiliare posta in Via dei Giustiniani 43 e anche la locazione dell'adiacente unità immobiliare censita come mappale 359/1 del fg. 2 , posta in Via dei Giustiniani , civico 47 , il tutto come colorato con tinta rossa nella planimetria allegata al contratto .-

Il canone mensile complessivo per le due unità immobiliari convenuto alla data della stipulazione del contratto era di E. 900.000,00 pari a d € 464,81 .-

Il canone di locazione mensile attuale complessivo per le due unità immobiliari è di € 880,00 che viene pagato per metà (€ 440,00) all'esecutato e per l'altra metà (€ 440,00 + IVA) al comproprietario **** Omissis **** .-

Si precisa altresì che il contratto di locazione prevedeva la concessione a titolo precario in uso gratuito di "loCALE adiacente e meglio risultante dalla porzione colorata in verde nella planimetria "allegata al contratto (cfr. all. "P")

Il conduttore si obbligava a riconsegnare immediatamente tale locale libero da persone e cose a semplice richiesta dei locatori (cfr. all. "P").-

In data 30/05/2023 i locatori attuali , **** Omissis **** , comproprietari attuali dell'immobile in virtù dei precedenti passaggi di proprietà dell'immobile medesimo , hanno inoltrato al conduttore **** Omissis **** comunicazione di disdetta di locazione commerciale e richiesta di restituzione locale immediata e comunque entro e non oltre giorni 30 - trenta giorni - (cfr all. "Q") dalla comunicazione .-

La predetta richiesta veniva reiterata dagli Avv.ti **** Omissis **** in data 13/07/2023 (cfr. all "Q") .-

Allo stato attuale al momento del sopralluogo è ancora in essere l'attività commerciale della **** Omissis **** mentre è stato rilasciato il locale che era stato concesso a titolo precario come sopra indicato .-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1946 al 10/09/1975	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Luigi Francesco Riso	27/10/1946	15972	9676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Genova	28/12/1946		9132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/1975 al 07/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/09/1975	12497	9476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo		7	443
Dal 01/08/2007 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Orso Luigi	01/08/2007	35579	7747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/08/2007	35880	19880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2011 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/09/2011	31381	22176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	14/07/2011	607	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

L'immobile è bene personale di esclusiva proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 essendogli pervenuto per successione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43168 - Reg. part. 11751
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,762 %
Rogante: Not. Orso Luigi
Data: 28/09/2007
N° repertorio: 35627
N° raccolta: 7788
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 26/10/2022
Reg. gen. 38189 - Reg. part. 6198
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.949,79
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 25/02/2022
N° repertorio: 519



Note: Si evidenzia che l'ipoteca è iscritta per la quota di 1/1 sia a favore che contro , ma l'immobile è di proprietà dell'esecutato per la sola quota di 1/2 .-

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 26/10/2022

Reg. gen. 38189 - Reg. part. 6197

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.175,50

Rogante: Tribunale di Genova

Data: 29/04/2022

N° repertorio: 1247

Note: Si evidenzia che l'ipoteca è iscritta per la quota di 1/1 sia a favore che contro , ma l'immobile è di proprietà dell'esecutato per la sola quota di 1/2 .-

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/01/2024

Reg. gen. 3066 - Reg. part. 2388

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si evidenzia che sull'immobile di cui trattasi insiste IPOTECA VOLONTARIA derivante da riconoscimento di debito iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova in data 23 settembre 2021 ai nn. 34447/5017 a favore della Signora **** Omissis **** , codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 1/2 e contro **** Omissis **** , codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 1/2 - Capitale € 24.044,47 - Spese € 11.955,53 - Totale € 36.000,00 .-

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

- Cancellazione ipoteca volontaria : 35,00

- Cancellazione ipoteca giudiziale : € 444,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 350,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto di € 70.000,00

- Cancellazione ipoteca giudiziale : € 194,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 100,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto di € 20.000,00

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-



NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 26 del 09/06/2006 , entrato in vigore il 22/08/2007 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr.all. "L") :

- Ambiti del PUC : AR-TU -R tessuti urbani per il 92,4% della superficie
- Zone Omogenee del PUC : B - zona omogenea residenziale di completamento per il 92,4% della superficie
- PTCP : - Assetto Insediativo : ID-MO-A - Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A per il 100% della superficie - Assetto geomorfologico - MO-B - Regime normativo di modificabilità di tipo B NdA art. 67 per il 100% della superficie - Assetto vegetazionale : COL-ISS-MA per 100% della superficie
- Piano di bacino : Fasce di inondabilità - A per il 91,7% della superficie ; B per il 8,3% della superficie
- Carta della suscettività dei versanti : Pg1 - Bassa (art. 16, c.4) per il 57,5% della superficie ; Pg0 - Molto bassa (art. 16 , c.4) per il 42,5% della superficie .-

Nel PUC adottato con delibera del C.C. n. 38 del 01/09/2022 e successiva delibera di adeguamento del C.C. n. 10 del 11/04/2024 , l'immobile risulta classificato come segue (cfr. all. "L") :

- Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio ambientale - RQ TRA
- Vincoli e servitù operanti sull'Ambito : paesaggistico , monumentale , Piano di Bacino ambito 15 interessate dalla fascia A - aree inondabili per portate con tempo di ritorno cinquantennale
- Ambito territoriale P.T.C.P. : Ambito territoriale n. 66 "Recco Bassa"
- Piani territoriali provinciali/CMGE/ Parchi operanti sull'Ambito : PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 : PTC CM GE - Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Per l'immobile di cui trattasi sono presenti le seguenti pratiche edilizie :

- 1) Licenza n. 64 del 29/12/1960 relativa ad ampliamento al piano terra di edificio esistente (cfr. all. "M") .-
- 2) Pratica di condono edilizio del 01/04/1986 prot. 2890 per cui è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 79 del 18/09/1992 esclusivamente per la veranda ad uso dell'ex ristorante (cfr. all. "M") .-

Si fa rilevare che la pratica di condono edilizio suindicata riguardava altresì ulteriori opere abusive che non sono state oggetto di concessione in sanatoria a seguito della richiesta di stralcio presentata dalla proprietà in



data 17/09/1991 , assunta al protocollo del Comune di Recco in data 17/09/1191 al n. 104324 (cfr. all. "M") in dipendenza del fatto che porzione dell'ampliamento previsto nell'istanza di condono ricadeva in zona vincolata dal demanio fluviale rientrante nella striscia di mt. 10 dall'argine del torrente Recco è poiché era in corso l'adozione di provvedimenti legislativi per la regolamentazione .-

A tal fine si fa rilevare che la Provincia di Genova non ha autorizzato con atto n. 4648 del 03/08/2010 (cfr.all."M"), per la regolarizzazione delle opere eseguite in ampliamento previste nell'istanza di condono di cui sopra , il nulla osta idraulico relativo al ripristino del confine tra la proprietà demaniale e la proprietà dei richiedenti allo stato originario in quanto la porzione di terreno richiesta apparteneva al Demanio Idrico dello Stato - Ramo Acque .-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile è stata redatta la certificazione energetica -APE in data 13/08/2024 n. 07202439344(cfr. all. "N") .-

Come rilevasi da dichiarazione prodotta dalla parte alienante all'art. 3 del rogito di compravendita del Not. Orso del 01/08/2007 reg. a Rapallo il 06/08/2007 al n. 1600 e trascritto a Genova il 07/08/2027 ai nn. 35880/19880 i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati in data anteriore al 01/09/1967 .-

Per la verifica della regolarità edilizia delle opere realizzate in difformità e non oggetto del condono edilizio occorre fare il confronto tra la documentazione progettuale di cui alla licenza edilizia n. 64/1960 (cfr. all. "M") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") .-

Dal confronto sono emerse le seguenti irregolarità edilizie :

- 1) Ampliamento volumetrico sul fronte nord dell'immobile al piano terra e al piano 1SS
- 2) Ampliamento volumetrico ad uso locale di deposito al piano 1SS
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente modifica delle aperture esterne

Per la regolarizzazione delle irregolarità edilizie , "esclusivamente sotto il profilo amministrativo" , occorre procedere ai sensi dell'art. 48 , comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ed alla applicazione della delibera della Giunta Comunale di Recco n. 20 del 14/02/2013 relativa alla procedura di fiscalizzazione per i procedimenti edilizi (cfr. all. "M") .-

Poiché la superficie agibile oggetto di regolarizzazione amministrativa è di entità superiore a mq. 20 , la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune , su richiesta dell'interessato successivamente alla presentazione della pratica, tra un minimo di € 15.492,00 ed un massimo di € 46.476,00 , tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata .-



Ai fini dell'applicazione delle riduzioni da apportare al valore dell'immobile , si ritiene in via approssimativa all'attualità e calcolata sull'incremento della superficie realizzata di considerare la somma di € 27.000,00.- .

Quindi le spese da sostenere saranno le seguenti :

- Sanzione amministrativa provvisoria : € 27.000,00

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 2.562,00

- Diritti di segreteria : € 50,00

TOTALE SPESE PRESUNTIVE : € 29.612,00

Alla parte oggetto di pignoramento le spese competeranno per la quota di 1/2 pari ad € 14.806,00 restando la restante quota di 1/2 a carico del comproprietario non eseguito .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non è costituita in condominio e non è dotata di millesimi e regolamenti vari ,

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Si è ritenuto predisporre la formazione di quattro lotti in quanto ogni unità immobiliare può essere alienata separatamente

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 45, interno 2, piano 1

Trattasi di appartamento (Foglio 2 -mappale 359/3) posto al P.1°dell'edificio di Via dei Giustiniani , civico 45 , interno 2 .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 145.242,00

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

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

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

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

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

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



- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

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

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

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

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI 2° semestre 2023 (ultimo disponibile)

Per la zona Centrale/CENTRO (DA VIA CAVOUR E ASSERETO AL VIADOTTO AUTOSTRADALE in cui trovasi ubicato l'immobile la categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo ECONOMICO " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1650 €/mq - MASSIMO 2400 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

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

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggioli in mq 67,39 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1650 - Valore OMI max €/mq. 2400 ; K1 (taglio superficie OLTRE 45 MQ. FINO A MQ. 70) : 0,8 ; K2 (livello di piano - piano PRIMO) = 0,4 , si avrà :

$$\text{Valore di K} = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$$

Valore normale unitario : $\text{€ } 1650 + (2400 - 1650) \times 0,5 = \text{€ /mq. } 2.025,00$, corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it



Per la zona CENTRO DA VIA CAVOUR E ASSERETO AL VIADOTTO AUTOSTRADALE le quotazioni fornite per le abitazioni IN STABILI DI FASCIA MEDIA sono corrispondenti ad €/mq 1745 per valore minimo , €/mq. 2153 per valore medio ed €/mq. 2561 per valore massimo .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione LIBERA : 0% ; piano PRIMO SENZA ASCENSORE : -10% ; stato di conservazione SUFFICIENTE : -5% ; Luminosità - LUMINOSO : +5% ; Esposizione e vista - ESTERNA : +5% ; Edificio normale OLTRE 40 ANNI : 0% ; Riscaldamento - AUTONOMO: +5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : 0% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1745 per valore minimo , €/mq. 2153 per valore medio ed €/mq. 2561 per valore massimo .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 72.799,02 (€ 557,77 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 66.732,435(€ 557,77 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1.800,00 €/mq. .-

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 45, interno 2, piano 1	80,69 mq	1.800,00 €/mq	€ 145.242,00	100,00%	€ 145.242,00
Valore di stima:					€ 145.242,00

Valore di stima: € 145.242,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%



Oneri di regolarizzazione urbanistica	2517,50	€
Oneri di regolarizzazione catastale	434,30	€

Valore finale di stima: € 135.028,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani ,n.41 , piano T

Trattasi di locale box posto al piano terreno (Foglio 2 mappale 359/5) , all'attuale stato dei luoghi utilizzato completamente come locale di deposito di materiale attrezzatura varia.- E' compreso nell'unità immobiliare l'area di accesso che si diparte dalla strada rotabile S.P. 333 di Uscio .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 23.040,00

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

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

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

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

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

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;



- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

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

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

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

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI - 2° Semestre 2023(ultimo disponibile)

La categoria catastale C/6 dell'immobile di cui trattasi è " Box " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona :CENTRO (DA VIA CAVOUR E ASSERETO AL VIADOTTO AUTOSTRADALE , "BOX " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1950 €/mq - MASSIMO 2900 €/mq. , VALORE RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

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

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

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

Nel caso specifico avremo : Valore normale unitario : $(1950 + 2900) / 2 = \text{€/mq. } 2.425,00$

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona CENTRO DA VIA CAVOUR E ASSERETO AL VIADOTTO AUTOSTRADALE le quotazioni fornite per i box sono corrispondenti ad €/mq 1729,00 valore minimo , €/mq. 2279,00 per valore medio ed €/mq. 2830,00 per valore massimo

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 19.411,56 (€ 154,06 x 126)

Il Valore catastale ai fini dell'imposta di registro quale accessorio della prima casa è pari ad € 17.793,93 (€ 154,06 x 115,50) .-



Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione dell'immobile e della sua localizzazione ,della maggiore difficoltà di vendita all'asta di quota indivisa , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1.500,00 €/mq. -

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Recco (GE) - Via dei Giustiniani ,n.41 , piano T	30,72 mq	1.500,00 €/mq	€ 46.080,00	50,00%	€ 23.040,00
Valore di stima:					€ 23.040,00

Valore di stima: € 23.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica BOX - quota di 1/2	335,25	€
Oneri di regolarizzazione catastale BOX - quota di 1/2	217,15	€

Valore finale di stima: € 21.335,60

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 47 , piano T



Trattasi di locale ex magazzino posto al piano terra (Foglio 2 mappale 359/1) allo stato attuale destinato a negozio di ferramenta , posto in fregio alla strada rotabile SP 333 dalla quale ha accesso diretto tramite area cortilizia antistante .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 34.127,50

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

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

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

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

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

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

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



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

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

* Agenzia del Territorio - OMI - 2° Semestre 2023(ultimo disponibile)

La categoria catastale C/2 dell'immobile di cui trattasi è " Magazzini " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona : Centrale / CENTRO (DA V. CAVOUR E V. ASSERETO AL VIADOTTO AUTOSTRADALE)

"MAGAZZINI " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 850 €/mq - MASSIMO 1650 €/mq. , VALORE RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

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

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

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

Nel caso specifico avremo : Valore normale unitario : $(850 + 1650) / 2 = \text{€/mq. } 1.250,00$

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona CENTRO (DA V. CAVOUR E V. ASSERETO AL VIADOTTO AUTOSTRADALE) le quotazioni fornite per i box sono corrispondenti ad €/mq 612,00 valore minimo , €/mq. 941,00 per valore medio ed €/mq. 1269,00 per valore massimo

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 47.939,22 (€ 380,47 x 126)

Il Valore catastale ai fini dell'imposta di registro quale accessorio della prima casa è pari ad € 43.944,285 (€ 380,47 x 115,50) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione ,dello stato locativo con scadenza contratto al 28/02/2029 ancorchè in essere una richiesta di disdetta del 30/05/2023 , della maggiore difficoltà di vendita all'asta di quota indivisa , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1.100,00 €/mq. .-

Si precisa che la valutazione è stata riferita alla destinazione catastale attuale di C/2 - Locale di deposito -magazzino

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come



esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 47 , piano T	62,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 68.255,00	50,00%	€ 34.127,50
Valore di stima:					€ 34.127,50

Valore di stima: € 34.127,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - quota di 1/2	923,50	€
Oneri di regolarizzazione catastale - quota di 1/2	217,15	€

Valore finale di stima: € 31.280,48

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 43 , piano T

Trattasi di locale (Foglio 2 mappale 359/2) in catasto censito ancora come negozio avente originaria destinazione di ristorante , posto al piano terra ma allo stato attuale avente destinazione di locale magazzino / deposito di materiali di pertinenza dell'adiacente locale negozio di ferramenta .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 158.184,00



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :



* Agenzia del Territorio - OMI - 2° Semestre 2023(ultimo disponibile)

La categoria catastale C/1 dell'immobile di cui trattasi è " Negozi " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona :Centrale/CENTRO (DA V. CAVOUR E V. ASSERETAL VIADOTTO AUTOSTRADALE) - "BOX " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1600 €/mq - MASSIMO 3100 €/mq. , VALORE RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

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

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

(Val. OMI max + Val OMI min)/2 , da cui

(€ 1600 + € 3100) /2 = € 2.350,00

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona CENTRO (DA V. CAVOUR E V. ASSERETAL VIADOTTO AUTOSTRADALE) le quotazioni fornite per i box sono corrispondenti ad €/mq 1389,00 valore minimo , €/mq. 2197,00 per valore medio ed €/mq. 3005,00 per valore massimo

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 179.066,49 (€ 4179,89 x 42,84)

Il Valore catastale ai fini dell'imposta di registro quale accessorio della prima casa è pari ad € 164.144,28 (€ 4179,89 x 39,27) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione ,dello stato locativo di porzione di immobile con scadenza contratto al 28/02/2029 ancorchè in essere una richiesta di disdetta del 30/05/2023 , della maggiore difficoltà di vendita all'asta di quota indivisa , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1.800,00 €/mq. .-

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

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



Bene N° 4 - Ristorante Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 43 , piano T	175,76 mq	1.800,00 €/mq	€ 316.368,00	50,00%	€ 158.184,00
Valore di stima:					€ 158.184,00

Valore di stima: € 158.184,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - quota di 1/2	14806,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - quota di 1/2	345,25	€

Valore finale di stima: € 135.123,55

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cicagna, li 30/08/2024



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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione della successione di Carbone Rita (all. "A") (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria catastale NCT (all. "B") (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali attuali (all. "C") (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (all. "D") (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie UIU - NCEU (all. "E") (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria Genova (all. "F") (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato attuale dei luoghi (all. "G") (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (all. "H") (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (all. "I") (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica (all. "L") (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Edilizia (all. "M") (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazioni energetiche - APE (all. "N") (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (all. "O") (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (all. "P") (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta disdetta di rapporto locazione commerciale , richiesta restituzione locale e comunicazione A.E. per comodati (all. "Q") (Aggiornamento al 02/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto di divisione magazzino (all. "R") (Aggiornamento al 07/08/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 45, interno 2, piano 1

Trattasi di appartamento (Foglio 2 -mappale 359/3) posto al P.1° dell'edificio di Via dei Giustiniani , civico 45 , interno 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 26 del 09/06/2006 , entrato in vigore il 22/08/2007 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr.all. "L") : - Ambiti del PUC : AR-TU -R tessuti urbani per il 92,4% della superficie - Zone Omogenee del PUC : B - zona omogenea residenziale di completamento per il 92,4% della superficie - PTCP : - Assetto Insediativo : ID-MO-A - Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A per il 100% della superficie - Assetto geomorfologico - MO-B - Regime normativo di modificabilità di tipo B NdA art. 67 per il 100% della superficie - Assetto vegetazionale : COL-ISS-MA per 100% della superficie - Piano di bacino : Fasce di inondabilità - A per il 91,7% della superficie ; B per il 8,3% della superficie - Carta della suscettività dei versanti : Pg1 - Bassa (art. 16, c.4) per il 57,5% della superficie ; Pg0 - Molto bassa (art. 16 , c.4) per il 42,5% della superficie .- Nel PUC adottato con delibera del C.C. n. 38 del 01/09/2022 e successiva delibera di adeguamento del C.C. n. 10 del 11/04/2024 , l'immobile risulta classificato come segue (cfr. all. "L") : - Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio ambientale - RQ TRA - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito : paesaggistico , monumentale , Piano di Bacino ambito 15 interessate dalla fascia A - aree inondabili per portate con tempo di ritorno cinquantennale - Ambito territoriale P.T.C.P. : Ambito territoriale n. 66 "Recco Bassa" - Piani territoriali provinciali/CMGE/ Parchi operanti sull'Ambito : PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 : PTC CM GE - Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova .-

Prezzo base d'asta: € 135.028,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani ,n.41 , piano T

Trattasi di locale box posto al piano terreno (Foglio 2 mappale 359/5) , all'attuale stato dei luoghi utilizzato completamente come locale di deposito di materiale attrezzatura varia.- E' compreso nell'unità immobiliare l'area di accesso che si diparte dalla strada rotabile S.P. 333 di Uscio .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 26 del 09/06/2006 , entrato in vigore il 22/08/2007 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr.all. "L") : - Ambiti del PUC : AR-TU -R tessuti urbani per il 92,4% della superficie - Zone Omogenee del PUC : B - zona omogenea residenziale di completamento per il 92,4% della superficie - PTCP : - Assetto Insediativo : ID-MO-A - Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A per il 100% della superficie - Assetto geomorfologico - MO-B - Regime normativo di modificabilità di tipo B NdA art. 67 per il 100% della superficie - Assetto vegetazionale : COL-ISS-MA per 100% della superficie - Piano di bacino : Fasce di inondabilità - A per il 91,7% della superficie ; B per il 8,3% della superficie - Carta della suscettività dei versanti : Pg1 - Bassa (art. 16, c.4) per il 57,5% della superficie ; Pg0 - Molto bassa (art. 16 , c.4) per il 42,5% della superficie .- Nel PUC adottato con delibera del C.C. n. 38 del 01/09/2022 e successiva delibera di adeguamento del C.C. n. 10 del 11/04/2024 , l'immobile risulta classificato come segue (cfr. all. "L") : - Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio



ambientale - RQ TRA - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito : paesaggistico , monumentale , Piano di Bacino ambito 15 interessate dalla fascia A - aree inondabili per portate con tempo di ritorno cinquantennale - Ambito territoriale P.T.C.P. : Ambito territoriale n. 66 "Recco Bassa" - Piani territoriali provinciali/CMGE/ Parchi operanti sull'Ambito : PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 : PTC CM GE - Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova .-

Prezzo base d'asta: € 21.335,60

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 47 , piano T

Trattasi di locale ex magazzino posto al piano terra (Foglio 2 mappale 359/1) allo stato attuale destinato a negozio di ferramenta , posto in fregio alla strada rotabile SP 333 dalla quale ha accesso diretto tramite area cortilizia antistante .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 26 del 09/06/2006 , entrato in vigore il 22/08/2007 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr.all. "L") : - Ambiti del PUC : AR-TU -R tessuti urbani per il 92,4% della superficie - Zone Omogenee del PUC : B - zona omogenea residenziale di completamento per il 92,4% della superficie - PTCP : - Assetto Insediativo : ID-MO-A - Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A per il 100% della superficie - Assetto geomorfologico - MO-B - Regime normativo di modificabilità di tipo B NdA art. 67 per il 100% della superficie - Assetto vegetazionale : COL-ISS-MA per 100% della superficie - Piano di bacino : Fasce di inondabilità - A per il 91,7% della superficie ; B per il 8,3% della superficie - Carta della suscettività dei versanti : Pg1 - Bassa (art. 16, c.4) per il 57,5% della superficie ; Pg0 - Molto bassa (art. 16 , c.4) per il 42,5% della superficie .- Nel PUC adottato con delibera del C.C. n. 38 del 01/09/2022 e successiva delibera di adeguamento del C.C. n. 10 del 11/04/2024 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr. all. "L") : - Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio ambientale - RQ TRA - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito : paesaggistico , monumentale , Piano di Bacino ambito 15 interessate dalla fascia A - aree inondabili per portate con tempo di ritorno cinquantennale - Ambito territoriale P.T.C.P. : Ambito territoriale n. 66 "Recco Bassa" - Piani territoriali provinciali/CMGE/ Parchi operanti sull'Ambito : PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 : PTC CM GE - Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova .-

Prezzo base d'asta: € 31.280,48

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 43 , piano T

Trattasi di locale (Foglio 2 mappale 359/2) in catasto censito ancora come negozio avente originaria destinazione di ristorante , posto al piano terra ma allo stato attuale avente destinazione di locale magazzino / deposito di materiali di pertinenza dell'adiacente locale negozio di ferramenta .-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 26 del 09/06/2006 , entrato in vigore il 22/08/2007 ,l'immobile risulta classificato come segue (cfr.all. "L") : - Ambiti del PUC : AR-TU -R tessuti urbani per il 92,4% della superficie - Zone Omogenee del PUC : B - zona omogenea residenziale di completamento per il 92,4% della superficie - PTCP : - Assetto Insediativo : ID-MO-A - Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A per il 100% della superficie - Assetto geomorfologico - MO-B - Regime normativo di modificabilità di tipo B NdA art. 67 per il 100% della superficie - Assetto vegetazionale : COL-ISS-MA per 100% della superficie - Piano di bacino : Fasce di inondabilità - A per il 91,7% della superficie ; B per il 8,3% della



superficie - Carta della suscettività dei versanti : Pg1 - Bassa (art. 16, c.4) per il 57,5% della superficie ; Pg0 - Molto bassa (art. 16 , c.4) per il 42,5% della superficie .- Nel PUC adottato con delibera del C.C. n. 38 del 01/09/2022 e successiva delibera di adeguamento del C.C. n. 10 del 11/04/2024 , l'immobile risulta classificato come segue (cfr. all. "L") : - Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio ambientale - RQ TRA - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito : paesaggistico , monumentale , Piano di Bacino ambito 15 interessate dalla fascia A - aree inondabili per portate con tempo di ritorno cinquantennale - Ambito territoriale P.T.C.P. : Ambito territoriale n. 66 "Recco Bassa" - Piani territoriali provinciali/CMGE/ Parchi operanti sull'Ambito : PTR - Piano Territoriale Regionale adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 : PTC CM GE - Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova .-

Prezzo base d'asta: € 135.123,55



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.028,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 45, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	80,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione .-		
Descrizione:	Trattasi di appartamento (Foglio 2 -mappale 359/3) posto al P.1°dell'edificio di Via dei Giustiniani , civico 45 , interno 2 .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato * Omissis **** e dalla sua compagna senza nessun contratto di eventuale comodato a far data dall'annualità 1991 in avanti come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 02/08/2024 (cfr. all. "Q").-		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.335,60

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Recco (GE) - Via dei Giustiniani ,n.41 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	30,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e all'attualità risulta completamente occupato da attrezzature e materiale vario che praticamente ne impedisce l'accesso interno .-		
Descrizione:	Trattasi di locale box posto al piano terreno (Foglio 2 mappale 359/5) , all'attuale stato dei luoghi utilizzato completamente come locale di deposito di materiale attrezzatura varia.- E' compreso nell'unità immobiliare l'area di accesso che si diparte dalla strada rotabile S.P. 333 di Uscio .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** come locale di deposito e non risulta esistente nessun contratto di eventuale comodato a far data dall'annualità 1991 in avanti come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 02/08/2024 (cfr. all. "Q").-		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.280,48

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 47 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	62,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è allo stato attuale utilizzata come negozio di " " e versa in normali condizioni di manutenzione e conservazione per l'uso per cui è utilizzato .-		
Descrizione:	Trattasi di locale ex magazzino posto al piano terra (Foglio 2 mappale 359/1) allo stato attuale destinato a negozio di ferramenta , posto in fregio alla strada rotabile SP 333 dalla quale ha accesso diretto tramite area cortilizia antistante .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.123,55

Bene N° 4 - Ristorante			
Ubicazione:	Recco (GE) - Via dei Giustiniani , n. 43 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 359, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	175,76 mq
Stato conservativo:	Allo stato del sopralluogo l'immobile si trova in normale stato conservativo per l'uso a cui è destinato .- Il locale veranda che è stato oggetto di richiesta di riconsegna e facente parte dell'unità immobiliare si trova in scadenti condizioni di manutenzione e risulta occupato da masserizie varie che ne impediscono l'accesso .-		
Descrizione:	Trattasi di locale (Foglio 2 mappale 359/2) in catasto censito ancora come negozio avente originaria destinazione di ristorante , posto al piano terra ma allo stato attuale avente destinazione di locale magazzino / deposito di materiali di pertinenza dell'adiacente locale negozio di ferramenta .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RECCO (GE) - VIA DEI GIUSTINIANI , N. 45, INTERNO 2, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/10/2012
Reg. gen. 29254 - Reg. part. 3611
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,746 %
Rogante: Not. Cappetti Mario
Data: 05/10/2012
N° repertorio: 20465
N° raccolta: 11733

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 29/01/2024
Reg. gen. 3066 - Reg. part. 2388
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RECCO (GE) - VIA DEI GIUSTINIANI , N.41 , PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43168 - Reg. part. 11751
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,762 %
Rogante: Not. Orso Luigi
Data: 28/09/2007
N° repertorio: 35627
N° raccolta: 7788

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 29/01/2024
Reg. gen. 3066 - Reg. part. 2388
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A RECCO (GE) - VIA DEI GIUSTINIANI , N. 47 , PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43168 - Reg. part. 11751
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,762 %
Rogante: Not. Orso Luigi
Data: 28/09/2007
N° repertorio: 35627
N° raccolta: 7788

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 29/01/2024
Reg. gen. 3066 - Reg. part. 2388
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A RECCO (GE) - VIA DEI GIUSTINIANI , N. 43 , PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 05/10/2007
Reg. gen. 43168 - Reg. part. 11751
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,762 %
Rogante: Not. Orso Luigi
Data: 28/09/2007
N° repertorio: 35627
N° raccolta: 7788
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 26/10/2022
Reg. gen. 38189 - Reg. part. 6197
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.175,50
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 29/04/2022
N° repertorio: 1247
Note: Si evidenzia che l'ipoteca è iscritta per la quota di 1/1 sia a favore che contro , ma l'immobile è di proprietà dell'esecutato per la sola quota di 1/2 .-
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 26/10/2022
Reg. gen. 38189 - Reg. part. 6198
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.949,79
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 25/02/2022
N° repertorio: 519
Note: Si evidenzia che l'ipoteca è iscritta per la quota di 1/1 sia a favore che contro , ma l'immobile è di proprietà dell'esecutato per la sola quota di 1/2 .-

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/01/2024

Reg. gen. 3066 - Reg. part. 2388

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****



