

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Juvara Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G - ROSSO, interno 2, piano S1 ....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G , piano S1 .....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	11
Patti.....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	13

Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 17.645,00</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19



All'udienza del 19/06/2025, il sottoscritto Arch. Juvara Stefano, con studio in Via XX Settembre, 6/8 - 16121 - Genova (GE), email stefano.juvara@studiojuvara.com, PEC stefano.juvara@archiworldpec.it, Tel. 010 593810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G - ROSSO, interno 2, piano S1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G , piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CANEVARI , EDIFICIO 130G - ROSSO, INTERNO 2, PIANO S1**

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, è ubicato nel quartiere di Marassi ed è censito come Posto Auto.

La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ed è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze.

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CANEVARI , EDIFICIO 130G , PIANO S1**

L'immobile oggetto della presente, censito come area urbana, comprende totalmente l'area di manovra comune ai posti auto presenti al piano.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G - ROSSO, interno 2, piano S1

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)

## CONFINI

nord : con sub. 124 - area di manovra;  
est : con sub. 124 - area di manovra;  
sud : con sub. 124 - area di manovra;  
ovest : con sub. 125 - Civ. 24 di Via Canevari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	10,05 mq	11,87 mq	1	11,87 mq	2,63 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,87 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2001 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 88, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 200 MQ

		Rendita € 4.410,54
Dal 01/12/2005 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 115, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 MQ Rendita € 36,36
Dal 25/09/2006 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 115, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 MQ Rendita € 79,53

I TITOLARI 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
GEC	49	278	115	1	C6	6	11 MQ		79,53 €		

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U." e datata 01/12/2005, riproduce correttamente la situazione attuale.

## PATTI

L'unità Immobiliare all'atto dell'accesso è libera da persone.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni d'uso e di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'U.I. in questione si trova al piano sottostrada di un fabbricato residenziale, il piano in questione ha come parte comune l'area di manovra sub. 124 di proprietà dell'esecutato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto coperto situato al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale. L'U.I. in parola fa parte di un condominio di posti auto denominato "Condominio Autorimessa Fiordaliso".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Su richiesta esplicita effettuata dallo scrivente all'Amministrazione, la stessa ha confermato che l'immobile è libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2001 al 20/11/2002	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/11/2002 al 22/12/2003	**** Omissis ****	<b>ATTO DI SCISSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		BARASSI LODOVICO	20/11/2002	89633		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		PI DI GENOVA	09/12/2002			
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 22/12/2003 al 22/06/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		DELLA RATTA RINALDI ALBER	22/12/2003	36737		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 22/06/2005 al 12/11/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		LIZZA PAOLO	22/06/2005	78610		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 12/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Iscritto a NAPOLI il 28/08/2006  
Reg. gen. 43090 - Reg. part. 10228  
Importo: € 294.985,62

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 147.492,81

Rogante: GEST LINE S.P.A.

Data: 24/08/2006

N° repertorio: 167377/48

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Iscritto a NAPOLI il 17/01/2008

Reg. gen. 1707 - Reg. part. 373

Importo: € 225.099,80

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 112.549,90

Rogante: EQUITALIA POLIS S.P.A.

Data: 15/01/2008

N° repertorio: 100651/48

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FIRENZE il 04/06/2010

Reg. gen. 19017 - Reg. part. 3761

Importo: € 29.000,00

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

Capitale: € 21.480,54

Spese: € 2.493,01

Interessi: € 5.026,45

Percentuale interessi: 7,80 %

Rogante: TRIBUNALE

Data: 18/05/2010

N° repertorio: 2749/2010

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 12/07/2023

Reg. gen. 24203 - Reg. part. 19122

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Genova sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. 4925/2005
- D.I.A. 3193/2006
- S.C.I.A. 7819/2012

Lo scrivente attesta che la situazione attuale rispecchia quella riportata negli elaborati grafici dell'ultimo progetto depositato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si comunica che all'ultimo riparto dell'esercizio ordinario, nel periodo che va dal 01/01/2024 al 31/12/2024, risultano oneri insoluti per € 160,94.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G , piano S1

## 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:

## CONFINI

Come si può notare dall'elaborato planimetrico allegato alla presente, l'area oggetto della presente confina nella sua totalità con i posti auto presenti al piano e con il civ. 24 di Via canevari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	121,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	0,00 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2001 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 88, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 200 MQ Rendita € 4.410,54
Dal 01/12/2005 al 17/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 117 Categoria F4
Dal 17/09/2006 al 15/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 122 Categoria F4
Dal 15/10/2009 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 124 Categoria F1, Cons. 121 Piano S1

I TITOLARI 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
GEC	49	278	124		F1		121				

### **Corrispondenza catastale**

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

L'elaborato planimetrico depositato agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U." e datata 04/11/2015, riproduce correttamente la situazione attuale.

### **PATTI**

L'unità Immobiliare all'atto dell'accesso è libera da persone.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni d'uso e di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

L'area in questione si trova al piano sottostrada di un fabbricato residenziale, la stessa è considerata area comune di tutti i posti auto presenti al piano.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di area di manovra situata al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale. L'U.I. in parola fa parte di un condominio di posti auto denominato "Condominio Autorimessa

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2001 al 20/11/2002	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/11/2002 al 22/12/2003	**** Omissis ****	<b>ATTO DI SCISSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARASSI LODOVICO	20/11/2002	89633	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PI DI GENOVA	09/12/2002		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 22/12/2003 al 22/06/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DELLA RATTA RINALDI ALBER	22/12/2003	36737	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/06/2005 al 12/11/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LIZZA PAOLO	22/06/2005	78610	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 12/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a FIRENZE il 04/06/2010  
 Reg. gen. 19017 - Reg. part. 3761  
 Importo: € 29.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 21.480,54  
 Spese: € 2.493,01  
 Interessi: € 5.026,45  
 Percentuale interessi: 7,80 %  
 Rogante: TRIBUNALE  
 Data: 18/05/2010  
 N° repertorio: 2749/2010

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 12/07/2023

Reg. gen. 24203 - Reg. part. 19122

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Genova sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. 4925/2005
- D.I.A. 3193/2006
- S.C.I.A. 7819/2012

Lo scrivente attesta che la situazione attuale rispecchia quella riportata negli elaborati grafici dell'ultimo progetto depositato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA CANEVARI, edificio 130G - ROSSO, interno 2, piano S1

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, è ubicato nel quartiere di Marassi ed è censito come Posto Auto. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ed è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 278, Sub. 115, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.805,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla difficoltà di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Genova (GE) - VIA CANEVARI, edificio 130G - ROSSO, interno 2, piano S1	11,87 mq	1.500,00 €/mq	€ 17.805,00	100,00%	€ 17.805,00
				Valore di stima:	€ 17.805,00

Valore di stima: € 17.805,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	160,00	€

**Valore finale di stima: € 17.645,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla difficoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIA CANEVARI, edificio 130G, piano S1  
L'immobile oggetto della presente, censito come area urbana, comprende totalmente l'area di manovra comune ai posti auto presenti al piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 278, Sub. 124, Categoria F1

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

L'immobile in oggetto è costituito dall'area di manovra comune a tutta l'autorimessa, non suscettibile di altro uso e pertanto a parere dello scrivente non è commerciabile e quindi il suo valore non è stimabile in quanto pari a zero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Area urbana Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G , piano S1	121,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

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

Genova, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Juvara Stefano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - banche dati
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - spese condominiali insolute
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - progetti depositati
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato di agibilità/abitabilità

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G - ROSSO, interno 2, piano S1

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, è ubicato nel quartiere di Marassi ed è censito come Posto Auto. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ed è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 278, Sub. 115, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

**Prezzo base d'asta: € 17.645,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G , piano S1

L'immobile oggetto della presente, censito come area urbana, comprende totalmente l'area di manovra comune ai posti auto presenti al piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 278, Sub. 124, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.645,00**

Bene N° 1 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G - ROSSO, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 278, Sub. 115, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in buone condizioni d'uso e di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, è ubicato nel quartiere di Marassi ed è censito come Posto Auto. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ed è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA CANEVARI , edificio 130G , piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 278, Sub. 124, Categoria F1	<b>Superficie</b>	121,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in buone condizioni d'uso e di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente, censito come area urbana, comprende totalmente l'area di manovra comune ai posti auto presenti al piano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		