

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Greppi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 18/07/2025, il sottoscritto Arch. Greppi Laura, con studio in Via delle Campanule 116 - 16148 - Genova (GE), email arch.greppi@gmail.com, PEC laura.greppi@archiworldpec.it, Tel. 347-4807230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TERESIO MARIO CANEPARI, edificio 21, interno 8, piano 3

L'immobile è situato nel quartiere periferico genovese di Certosa / Rivarolo lungo la Via Principale - Via T.M. Canepari. A poca distanza percorribile a piedi, circa 300 metri, si trova la stazione Metropolitana di Genova Brin, che consente un rapido collegamento con il Centro cittadino.

Comode anche le fermate delle linee A.M.T. 8/270/670/ verso Genova Bolzaneto, Pontedecimo, Sampierdarena e Principe.

Lungo la via è possibile parcheggiare liberamente come anche nell'ampio piazzale accessibile da Via della Pietra (nelle immediate vicinanze della stazione Metropolitana di Genova Brin).

Lo stabile si compone di quattro numeri civici - 17,19,21 e 23; l'appartamento di nostro interesse è ubicato al Terzo Piano del civ. 21. Internamente si compone di Ingresso alla genovese, tre camere di cui una con balcone, soggiorno direttamente comunicante con la cucina oltre servizio igienico. All'interno della cucina, ove un tempo era situata la latrina, è presente un piccolo ripostiglio.

L'appartamento affaccia a Sud Ovest su Via Canepari, a Nord Ovest verso cortile interno, a Nord Est verso un distacco con altri caseggiati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'appartamento è in capo all'esecutato ivi residente.

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TERESIO MARIO CANEPARI, edificio 21, interno 8, piano 3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegato 1 - Atto di Provenienza

CONFINI

L'appartamento confina:

- a Nord Ovest verso cortile interno ed in parte Civ. 23 Int.7
- a Sud Ovest perimetro verso Via Canepari
- a Sud Est con Vano scala condominiale ed in parte civ.21 int. 7
- a Nord Est perimetro verso distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	III
Balcone scoperto	1,85 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	97,54 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	97,54 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 20/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 254, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Piano III
Dal 20/12/1995 al 18/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 254, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 486,76 Piano III
Dal 18/04/2005 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 254, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 486,76 Piano III
Dal 22/12/2008 al 16/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 254, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 621,04 Piano III
Dal 16/12/2009 al 05/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 254, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 621,04 Piano III

Titolarità antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987:

- **** Omissis ****

Diritto di: Proprieta' per 1/2 fino al 04/09/1985

Diritto di: Proprieta' per 1/2 fino al 04/09/1985

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	35	254	13	4	A3	3	6,5	97 mq	621,04 €	III	

Corrispondenza catastale

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

Allegato 2 - Planimetria e visura catastale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato di conservazione mediocre. In particolare la zona cucina ed il bagno rivestono ancora le caratteristiche di un tempo con rivestimenti ed arredi obsoleti.

Gli infissi (finestre e porte interne) sono datati. Le stanze hanno rivestimenti in tappezzeria eccetto il soggiorno recentemente tinteggiato.

In generale l'appartamento è da riordinare.

Allegato 3 - Documentazione fotografica

PARTI COMUNI

Condivisi l'atrio e le scale condominiali oltre l'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da evidenziare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, già edificato nel 1939, presenta pareti perimetrali in muratura portante; internamente le pareti che delimitano la zona dell'ingresso sono semi-portanti ed in corrispondenza dei divisori del vano scala.

Le altre partizioni interne sono tramezze in mattoni semipieni o pieni.

L'esposizione principale è Sud/Est- Nord/Ovest.

I pavimenti dell'ingresso e delle camere sono in piastrelle di marmo, principalmente nero ed ocra; la cucina ha pavimento in piastrelle ordinarie di colore azzurro e rivestimento alle pareti in piastrelle ordinarie bianche; il bagno presenta pavimento in piastrelle nere con inserti bianchi e rivestimento alle pareti in piastrelle ordinarie color crema.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre presentano telaio in legno e vetro singolo; solo gli infissi della zona giorno e della cucina sono stati sostituiti con finestre in alluminio e doppio vetro.

Gli impianti sono da revisionare.

Il riscaldamento è centralizzato e le tubature sono a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore che risulta ivi residente benchè abbia dichiarato in sede di sopralluogo di utilizzare saltuariamente l'alloggio per ragioni lavorative che lo portano sovente all'estero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2005 al 04/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LORENZO ANSELMINI NOTAIO	18/04/2005	46163	9796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	05/05/2005	21281	12966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda all'allegato atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 05/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 22/12/2010
Reg. gen. 40841 - Reg. part. 8123
Quota: PROPRIETA'
Importo: € 284.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.000,00
Spese: € 142.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: DOTT.SSA BONO ROSARIA
Data: 25/11/2010
N° repertorio: 56744
N° raccolta: 3848

Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a GENOVA il 27/01/2005
Reg. gen. 3890 - Reg. part. 2380
Quota: PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **ATTO NOTARILE PUBBLICO-COMPRAVENDITA**
Trascritto a GENOVA il 05/05/2005
Reg. gen. 21281 - Reg. part. 12966
Quota: PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 17/06/2025

Reg. gen. 20958 - Reg. part. 1665

Quota: PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Allegato 4 - Ispezioni Ipocatastali

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.U.C. vigente - assetto insediativo - inquadra l'area in cui sorge l'edificio in AMBITO DI CONSERVAZIONE

DELL'IMPIANTO URBANISTICO_AC-IU tra le cui Funzioni ammesse Principali troviamo: Servizi di uso pubblico, **residenza**, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

I piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ABDAS) - ex Piani di Bacino della ex-Autorità di Bacino Regionale - e nello specifico il P.G.R.A. _Piano Gestione Rischio Alluvioni_ inquadra l'area in Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3).

Non sono presenti vincoli paesaggistici e/o architettonici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio nel suo complesso_ caseggiato contraddistinto dai civv. 17-19-21-23_ risulta preesistente già a decorrere dal 1939 (dati catastali in atti).

Non è stato possibile risalire al progetto di costruzione del fabbricato, bensì ad un intervento di Ricostruzione post bellica di cui si riportano gli estremi:

- Prog. n. 240_1948 - autorizzazione n.1715 del 09 /11 /1948

L'ultima istanza in atti, referente nello specifico il cespite in esame, risale invece al 2009:

- Comunicazione per Opere Interne eseguite ante 17/03/1985 - Prot. n. 46_2009 del 08/01/2009.

Allegato 5 - Titoli edilizi - accesso atti

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE - (in fase di completamento al 29 Dic 2025)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Atteso che la Comunicazione per Opere Interne eseguite ante 17/03/1985, non costituisce titolo abilitativo, l'ultima autorizzazione edilizia è da riferirsi al progetto di ricostruzione del fabbricato come sopra evidenziato.

Letta ed accertata la documentazione ottenuta a seguito di formale accesso agli atti, la scrivente precisa quanto segue:

- l'edificio nel suo complesso è contraddistinto da quattro accessi identificati ai civv. 17-19-21-23

(il cespite di nostro interesse ricordiamo essere al civ. 21).

- la porzione effettivamente crollata in periodo bellico e quindi ricostruita, corrisponde alla porzione di fabbricato contraddistinta al civ. 17, benchè trattandosi appunto di un unico complesso residenziale, il progetto e le relative autorizzazioni, menzionino tutti i civici che lo costituiscono.

- la pianta rappresentata quale "Piano Corrente" negli elaborati di progetto è riferita infatti al civ. 17

(La dicitura "piano corrente" è sovente utilizzata al fine di indicare che tutti i piani di un edificio presentano la medesima distribuzione)

- negli elaborati di progetto è ben evidenziata la porzione di fabbricato su cui è stato eseguito l'intervento di ricostruzione

Queste precisazioni sono doverose ed opportune in quanto, nonostante la distribuzione degli alloggi sia effettivamente pressochè uguale per tutte le porzioni costituenti l'intero edificio, la diversa documentazione consultata, ha consentito di accertare talune differenze in ordine alla composizione di alcuni alloggi rispetto al "Piano Corrente" rappresentato per la ricostruzione della porzione di edificio referente il civ. 17.

Per maggior chiarezza e dovizia di analisi, sono state infatti prese a confronto alcune planimetrie storiche catastali referenti gli alloggi soprastanti o sottostanti quello di cui è causa (civ.21), non che alcune planimetrie storiche appartenenti ad alloggi degli altri civici costituenti il complesso.

Una diversa distribuzione interna dei locali di alcuni alloggi è altresì confermata da un documento di corrispondenza allegato al Progetto di ricostruzione, che precisa appunto che l'intervento prevede modifiche nella distribuzione degli appartamenti, rispetto allo stato originario (documentato al 1939).

Dovendo riferire circa la legittimità del cespite e la sua corrispondenza allo stato dei luoghi, fatte le considerazioni di cui sopra, la scrivente CTU riassume quanto in appresso:

- l'appartamento di cui è causa è ubicato al Piano III del civ. 21

- Da una prima comparazione con la planimetria del "Piano Corrente" rappresentato nel Progetto di ricostruzione e riferita, lo ricordiamo, al civ. 17, emerge una difformità in ordine alla composizione dell'appartamento: la planimetria di progetto rappresenta "l'appartamento tipo" con una stanza in meno.

(si rimanda agli elaborati grafici prodotti)

- La planimetria storica catastale tuttavia, risalente al 1939, rappresenta il nostro cespite con la medesima composizione attuale fatte salve le modifiche interne successive.

- La comparazione documentale catastale storica eseguita con altri cespiti evidenzia in generale un'analogia composizione interna con l'eccezione di alcuni cespiti esaminati appartenenti al civ. 17 che mostrano una diversa distribuzione interna dei locali ovvero una stanza in meno.

Considerato quindi che:

- la diversa documentazione consultata in atti al 1939 (edificio preesistente) mostra l'indubbia analogia dei diversi alloggi esaminati;

- l'edificio e quindi l'appartamento di interesse, preesisteva ante 1942 con la consistenza in oggi riscontrata (al netto delle modifiche interne citate)

- la planimetria del "Piano corrente" rappresentata nel progetto di ricostruzione è riferita al civ. 17 (porzione di edificio effettivamente crollata) e che evidentemente non è attribuibile a tutti i piani costituenti l'intero complesso (civ. 17,19,21,23)

In virtù dei disposti dell'art. 9bis del DPR 380 /01 s.m.i. la scrivente ritiene di poter attestare la legittimità edilizia del bene in esame.

Allegato 6- elaborato grafico esplicativo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.711,06 /anno

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.700,00 /anno

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.200,00 (quota parte)

L'importo medio annuo è dedotto dal riparto condiviso dall'amministrazione e riferito all'esercizio 01/05/2024_30/04/2025. In riferimento all'esercizio precedente, essendovi stati degli insoluti in buona parte recuperati, non è stato possibile stabilire l'importo medio che si indica prudenzialmente in linea con quello riferito all'esercizio 01/05/2024_30/04/2025.

L'esecutato presenta un debito residuo a conguaglio pari ad € 848.04.

In riferimento alle spese straordinarie evidenziate e deliberate nel mese di Novembre u.s., premesso che l'importo complessivo delle stesse ammonta ad € 18.000, sono riferite ad una manutenzione straordinaria all'impianto ascensore la cui quota per l'immobile di cui è causa ovvero quella evidenziata, è in oggi insoluta.

Riassumendo, le spese condominiali insolute alla data del 29 Dic 2025 sono:

- € 848.04 Ordinarie
- € 1.200,00 Straordinarie

Allegato 7- riparto spese e comunicazione spese straordinarie

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TERESIO MARIO CANEPARI, edificio 21, interno 8, piano 3

L'immobile è situato nel quartiere periferico genovese di Certosa / Rivarolo lungo la Via Principale - Via T.M. Canepari. A poca distanza percorribile a piedi, circa 300 metri, si trova la stazione Metropolitana di Genova Brin, che consente un rapido collegamento con il Centro cittadino. Comode anche le fermate delle linee A.M.T. 8/270/670/ verso Genova Bolzaneto, Pontedecimo, Sampierdarena e Principe. Lungo la via è possibile parcheggiare liberamente come anche nell'ampio piazzale accessibile da Via della Pietra (nelle immediate vicinanze della stazione Metropolitana di Genova Brin). Lo stabile si compone di quattro numeri civici - 17,19,21 e 23; l'appartamento di nostro interesse è ubicato al Terzo Piano del civ. 21. Internamente si compone di Ingresso alla genovese, tre camere di cui una con balcone, soggiorno direttamente comunicante con la cucina oltre servizio igienico. All'interno della cucina, ove un tempo era situata la latrina, è presente un piccolo ripostiglio. L'appartamento affaccia a Sud Ovest su Via Canepari, a Nord Ovest verso cortile interno, a Nord Est verso un distacco con altri caseggiati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 254, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 53.647,00

Al fine di determinare il valore unitario del bene oggetto di procedura, la scrivente ha consultato i valori tabellari dell'O.M.I. registrati dall'Agenzia Delle Entrate, i Valori Immobiliari Dichiarati sempre registrati dall'Agenzia Delle Entrate ed i valori referenti alcune compravendite registrate nei primi sette mesi dell'anno corrente e consultate tramite il servizio "Comparabili Italia".

Sono tenuti altresì in debito conto anche la zona ove è ubicato il cespite_ periferica _ , il suo stato conservativo, la sua esposizione e le caratteristiche intrinseche dello stesso quali ad esempio le finiture e la tipologia di infissi presente.

Premesso che l'immobile è censito alla categoria catastale A/3 _immobili di tipo economico_ e che sono quindi stati presi in esame alloggi con simili caratteristiche ed in zona circostante in un raggio massimo di 300 mt, dal confronto delle schede e dei valori consultati è emerso quanto segue:

- Valori Tabellari O.M.I.: Valore minimo € 610,00 /mq _ Valore Massimo € 900,00 /mq ovvero medio 755,00 /mq

- valori immobiliari dichiarati (esaminati otto campioni): Valore minimo dichiarato € 530,00 /mq _ Valore massimo € 1.026,00 /mq ovvero medio € 774,00 /mq

- valori dichiarati Comparabili Italia (esaminati quattro campioni): Valore minimo dichiarato € 654,32 /mq _ Valore massimo € 1.022,73 /mq ovvero medio € 869,00 /mq

Dai valori consultati si registra quindi, approssimativamente, un range medio che oscilla tra i 700,00 e gli 850,00 € /mq fermo restando che non è noto lo stato conservativo dei beni effettivamente compravenduti.

Il bene oggetto di procedura, come precisato al capitolo dedicato, presenta uno stato conservativo mediocre e necessita in generale di un intervento di ristrutturazione.

Fatte le considerazioni di cui sopra, la scrivente attesta il valore unitario del bene in € 550,00 /mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA TERESIO MARIO CANEPARI, edificio 21, interno 8, piano 3	97,54 mq	550,00 €/mq	€ 53.647,00	100,00%	€ 53.647,00
Valore di stima:					€ 53.647,00

Allegato 8- Valori tabellari e dichiarati consultati

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 29/12/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Greppi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Atto di Provenienza
- ✓ Allegato 2 – Planimetria e visura catastale
- ✓ Allegato 3 – Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 4 – Ispezioni Ipocatastali
- ✓ Allegato 5 – Titoli edilizi – accesso atti
- ✓ Allegato 6- elaborato grafico esplicativo
- ✓ Allegato 7- riparto spese e comunicazione spese straordinarie
- ✓ Allegato 8- Valori tabellari e dichiarati consultati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TERESIO MARIO CANEPARI, edificio 21, interno 8, piano 3

L'immobile è situato nel quartiere periferico genovese di Certosa / Rivarolo lungo la Via Principale - Via T.M. Canepari. A poca distanza percorribile a piedi, circa 300 metri, si trova la stazione Metropolitana di Genova Brin, che consente un rapido collegamento con il Centro cittadino. Comode anche le fermate delle linee A.M.T. 8/270/670/ verso Genova Bolzaneto, Pontedecimo, Sampierdarena e Principe. Lungo la via è possibile parcheggiare liberamente come anche nell'ampio piazzale accessibile da Via della Pietra (nelle immediate vicinanze della stazione Metropolitana di Genova Brin). Lo stabile si compone di quattro numeri civici - 17,19,21 e 23; l'appartamento di nostro interesse è ubicato al Terzo Piano del civ. 21. Internamente si compone di Ingresso alla genovese, tre camere di cui una con balcone, soggiorno direttamente comunicante con la cucina oltre servizio igienico. All'interno della cucina, ove un tempo era situata la latrina, è presente un piccolo ripostiglio. L'appartamento affaccia a Sud Ovest su Via Canepari, a Nord Ovest verso cortile interno, a Nord Est verso un distacco con altri caseggiati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 254, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il P.U.C. vigente - assetto insediativo - inquadra l'area in cui sorge l'edificio in AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO_AC-IU tra le cui Funzioni ammesse Principali troviamo: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. I piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ABDAS) - ex Piani di Bacino della ex-Autorità di Bacino Regionale - e nello specifico il P.G.R.A. _Piano Gestione Rischio Alluvioni_ inquadra l'area in Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3). Non sono presenti vincoli paesaggistici e/o architettonici.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA TERESIO MARIO CANEPARI, edificio 21, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 254, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	97,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato di conservazione mediocre. In particolare la zona cucina ed il bagno rivestono ancora le caratteristiche di un tempo con rivestimenti ed arredi obsoleti. Gli infissi (finestre e porte interne) sono datati. Le stanze hanno rivestimenti in tappezzeria eccetto il soggiorno recentemente tinteggiato. In generale l'appartamento è da riordinare.		
Descrizione:	L'immobile è situato nel quartiere periferico genovese di Certosa / Rivarolo lungo la Via Principale - Via T.M. Canepari. A poca distanza percorribile a piedi, circa 300 metri, si trova la stazione Metropolitana di Genova Brin, che consente un rapido collegamento con il Centro cittadino. Comode anche le fermate delle linee A.M.T. 8/270/670/ verso Genova Bolzaneto, Pontedecimo, Sampierdarena e Principe. Lungo la via è possibile parcheggiare liberamente come anche nell'ampio piazzale accessibile da Via della Pietra (nelle immediate vicinanze della stazione Metropolitana di Genova Brin). Lo stabile si compone di quattro numeri civici - 17,19,21 e 23; l'appartamento di nostro interesse è ubicato al Terzo Piano del civ. 21. Internamente si compone di Ingresso alla genovese, tre camere di cui una con balcone, soggiorno direttamente comunicante con la cucina oltre servizio igienico. All'interno della cucina, ove un tempo era situata la latrina, è presente un piccolo ripostiglio. L'appartamento affaccia a Sud Ovest su Via Canepari, a Nord Ovest verso cortile interno, a Nord Est verso un distacco con altri caseggiati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore che risulta ivi residente benchè abbia dichiarato in sede di sopralluogo di utilizzare saltuariamente l'alloggio per ragioni lavorative che lo portano sovente all'estero.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Trascritto a GENOVA il 17/06/2025

Reg. gen. 20958 - Reg. part. 1665

Quota: PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura