

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cacciola Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.540,60	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

All'udienza del 01/07/2025, il sottoscritto Arch. Cacciola Francesca, con studio in Viale Ansaldo, 19 R - 16137 - Genova (GE), email architetto@francescacacciola.it, PEC francesca.cacciola@archiworldpec.it, Tel. 3487440954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2025 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 Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE n. 29 sc. B interno 10, edificio 29, scala B, interno 10, piano 5

DESCRIZIONE

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo civile di 122 mq netti circa e superficie commerciale di 141 mq circa, posta al quinto piano della scala destra di un fabbricato condominiale risalente al 1929 circa con ingresso su via Antonio Cantore.

Il fabbricato è composto da due civici (via Cantore 29 e via La Spezia 2), otto piani fuori terra e uno sotto strada comprendenti in totale n. 55 appartamenti e 9 fondi/negozi), con ascensori e impianto di riscaldamento condominiale.

L'appartamento all'int. 10 scala destra ha una forma "a elle" con affaccio principalmente su via La Spezia e le stanze in linea sul corridoio cieco (mq. 13,60 circa) che attraversa tutto l'immobile sul lato lungo. E' composto da un ingresso privo di finestra (mq. 7,50 circa), posto a metà circa del corridoio, aperto su un soggiorno finestrato (mq. 12,30 circa), una camera matrimoniale (mq. 17,00 circa) con balcone, una sala (mq. 23,00 circa) con affaccio anche su via A. Cantore e due balconi, una camera/studio (mq. 15,00 circa), cucina (mq. 17,30 circa) con balcone, due bagni entrambi finestrati (mq. 9,50 circa e 4,50 circa) e un ripostiglio (mq. 2,30 circa).

Riscaldamento condominiale.

All'appartamento risulta annessa come pertinenza una cantina, contraddistinta con il numero 8, posta al primo piano sotto strada della scala sinistra; la cantina ha una superficie netta di circa 3,75 mq circa e commerciale di 5,15 mq circa.

Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

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

L'immobile è situato nella zona semicentrale di Genova, si trova nel quartiere di Sampierdarena e termina in via Milano nel quartiere di San Teodoro; via Antonio Cantore, completata nel 1935 e inaugurata nel 1938, è una moderna e larga arteria stradale, realizzata a seguito della demolizione del colle di San Benigno per collegare il centro al quartiere.

Il quartiere ospita il principale casello autostradale cittadino, denominato Genova Ovest, terminale dell'autostrada A7 (Genova-Serravalle), la storica Camionale, una delle più antiche autostrade italiane, inaugurata nel 1935. In questa barriera convergono anche altre due autostrade, la A10 (Genova - Ventimiglia) e la A12 (Genova - Rosignano).

La stazione di Genova Sampierdarena, terza di Genova per importanza, da cui si diramano le linee Genova-Ventimiglia, Genova-Asti e la doppia linea dei Giovi Genova-Torino.

Il quartiere è servito da diverse linee urbane dell'AMT: è collegato con il centro cittadino dalla linea filoviaria 20 e dagli autobus delle linee 1, 3, 18 e 18/ ed è inoltre attraversato da diverse linee di autobus che collegano il centro cittadino con i quartieri di ponente (linee 1 e 3) e la val Polcevera (linee 7, 8 e 9), ma non è interessato dal percorso della metropolitana, la cui fermata più vicina è quella di Dinegro, nel vicino quartiere di San Teodoro.

L'aeroporto Cristoforo Colombo, nel quartiere di Sestri Ponente, si trova a circa 4 km da Sampierdarena.

L'ospedale "Villa Scassi" di Sampierdarena è il terzo complesso ospedaliero genovese dopo il S. Martino e il Galliera.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE n. 29 sc. B interno 10, edificio 29, scala B, interno 10, piano 5

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici del Comune di Genova del 07/07/2025 gli esecutati risultano coniugati dal 25/09/1960; dall'estratto di matrimonio non risultano annotazioni al 15/09/2025.

CONFINI

L'appartamento confina, in senso antiorario, con vano scale condominiale, appartamento int. 9, muri perimetrali su via Antonio Cantore, muri perimetrali su via La Spezia e appartamento del civico 27; sopra con appartamento int. 11 e sotto con appartamento int. 8.

La cantina confina, con corridoio condominiale comune, altre due cantine ai lati e intercapedine.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	3,20 m	5
Balcone scoperto	6,50 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	5
Cantina	3,75 mq	5,15 mq	0,20	1,03 mq	2,50 m	1 S.S.
Totale superficie convenzionale:				144,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 89, Sub. 61, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Piano 5
Dal 01/01/1994 al 20/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 89, Sub. 61, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.404,76 Piano 5
Dal 20/12/2002 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 89, Sub. 61, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.141,37 Piano 5
Dal 15/12/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 89, Sub. 61, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.404,76 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 89, Sub. 61, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 143 - Totale escluse aree scoperte 143 mq Rendita € 1.404,76 Piano 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	40	89	61	3	A2	3	8 vani	Totale: 143 - escluse aree scoperte 143 mq	1404,76 €	5	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
40	89										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea ed a sopralluogo effettuato il giorno 10/09/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti depositata in data 20/12/2002 e lo stato dei luoghi per difformità dovute al ridimensionamento dell'apertura della camera/studio, adiacente la cucina, sulla parete verso il corridoio e alla errata rappresentazione della posizione della portafinestra con balcone della sala verso via A. Cantore (quest'ultima risulta già dalla planimetria catastale di impianto del 1939 e dal progetto originale del 1929).

Queste difformità catastali, anche se non contribuiscono all'aumento della rendita catastale, dovranno essere regolarizzate, con l'aggiornamento della planimetria attualmente agli atti tramite pratica denominata Docfa e il quale costo indicativo di complessivi € 500,00 circa è stato decurtato dal valore finale stimato dell'immobile in oggetto (deprezzamento).

La planimetria catastale agli atti è stata depositata in data 20/12/2002 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Si allega anche la planimetria di impianto, precedente all'attuale, depositata il 30/12/1939.

PATTI

Come da verifica presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Territoriale di Genova 1, alla data del 05/09/2025, non risultano contratti di locazione riferibili ai soggetti e all'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ad oggi risulta abitato e in sufficiente stato di manutenzione. L'edificio, le parti condominiali, il vano scale, la copertura e i ballatoi necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione risulta inserito in un contesto condominiale denominato via Antonio Cantore 29-via La Spezia 2, del quale non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura principale del fabbricato è in muratura portante di pietrame e laterizio, con solai presumibilmente in laterizio come le tamponature; pareti esterne in intonaco civile tinteggiato di colore ocre con basamento, corrispondente al piano terra porticato solo sul fronte principale su via A. Cantore, con decoro a lesene e bugnato liscio; i piani superiori presentano decori intorno alle bucatore rettangolari con timpani e lesene, colonne, balconi sfalsati con balaustini intonacati e al secondo e quinto piano finestre trifore; davanzali in pietra. Le facciate laterali e sul retro presentano decorazioni molto più semplici rispetto alla principale e sono tinte del medesimo colore.

I vani scala con accesso dall'atrio posizionato sul fronte principale dell'edificio sono entrambi dotati di impianto ascensore, si presentano in mediocre stato manutentivo, con pavimentazione in graniglia alla genovese, ringhiere in ferro battuto di colore scuro e corrimano in legno, pareti tinte e scale rivestite in marmo di Carrara; il tetto è condominiale a lastrico solare.

L'unità immobiliare abitativa in trattazione, posta al quinto piano, presenta una esposizione prevalente a sud-est; tutti i locali sono finestrati ad eccezione dell'ingresso, corridoio e ripostiglio; l'altezza interna dell'appartamento è di m 3,20 circa.

Si accede tramite porta caposcala blindata, a doppia anta a battente in legno di colore marrone scuro sul vano scala; le porte interne sono in legno e vetro tinte di colore bianco a doppia anta a battente tranne quelle delle camere e dei bagni che sono ad anta unica a battente, tutte in sufficiente stato di manutenzione. I serramenti esterni sono stati sostituiti circa nel 2005, le finestre hanno telaio in alluminio di colore bianco e vetro camera; le persiane sono in alluminio di colore marrone in sufficiente stato di manutenzione.

Sono presenti quattro balconi (in cucina, camera matrimoniale e sala che ne ha due) con pavimentazione originale in graniglia e parapetti in muratura con inserti decorativi in ferro battuto originali; i due balconi della sala presentano reti di protezione anti calcinacci come gli altri presenti sulla facciata principale dell'edificio.

Le pareti sono prevalentemente tinte così come i soffitti di colore bianco, tutti i soffitti esclusi quelli dei bagni presentano cornici con diverse decorazioni a stucco; il bagno piccolo presenta un rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di ceramica di colore beige con decori formato cm 20 X 20 circa, il bagno grande presenta un rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di gres di colore rosso con decori blu formato cm 30 X 30 circa, la cucina presenta un rivestimento solo nell'angolo cottura in piastrelle in ceramica di formato cm 20 X 25 circa di colore bianco con decori e il ripostiglio presenta un rivestimento fino all'altezza di m 1,10 circa in piastrelle di ceramica come quelle della cucina.

I pavimenti sono in graniglia alla genovese con decori tranne nei bagni dove sono in piastrelle di ceramica; in

quello piccolo piastrelle di ceramica di colore beige di formato cm. 20 X 20 circa, in quello grande gres formato 30 x 30 di colore bronzo metallico.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, sottotraccia, tensione 220 V con con interruttore differenziale e di sgancio, contatore generale installato in ingresso in nicchia muraria a parete; idrico, sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, con contatore installato nel bagno grande in nicchia chiusa a parete; termico, sottotraccia, centralizzato tramite caldaia in centrale termica alimentata a gas metano; diffusori radiatori in ghisa di colore bianco posizionati a parete dietro alle porte con valvole termostatiche e contabilizzatori di calore; il contatore del gas è installato nel ripostiglio; produzione di acqua calda sanitaria autonomo tramite boiler elettrico installato nel 2002 circa in cucina a vista, marca Ariston.

Dotazioni Condominiali: impianto ascensore, citofonico, antenna TV, luci atrio e vano scale.

La cantina è posta al piano primo sottostrada con accesso dal corridoio comune al di sotto della scala condominiale sinistra, è contraddistinta dal n. 8, presenta porta di ingresso a anta unica a battente in legno truciolare e formica di colore azzurro al di sopra della quale è presente un'apertura grigliata di larghezza cm 35 circa e di altezza cm 50 circa; pareti a intonaco civile e tinteggiate; l'impianto elettrico è a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato in data 10/09/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione dei beni erano presenti gli esecutati e il custode nominato Sovemo; il tutto come da certificati anagrafici allegati alla presente relazione.

L'immobile risulta occupato e arredato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2001 al 07/02/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Liberti Mario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/01/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2003 al 07/02/2003	**** Omissis ****	Genova	04/04/2002	2	122
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Paolo Lizza Notaio di Genova	07/02/2003	69756	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	27/02/2003	7786	5305
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Genova il 19/05/2005
Reg. gen. 23593 - Reg. part. 5137
Quota: intera
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Lizza Paolo
Data: 03/05/2005
N° repertorio: 78133
N° raccolta: 18291
Note: Debitore non datore di di ipoteca # [REDACTED] # nato a Genova in data # [REDACTED] C.F. [REDACTED] #. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 10/04/2025 ai nn. 12182/1774 di rettifica (Rinnovazione).
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 10/08/2011
Reg. gen. 28804 - Reg. part. 5319
Quota: intera

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Lizza Paolo

Data: 27/07/2011

N° repertorio: 92285

N° raccolta: 29034

Note: Debitore non datore di di ipoteca # [REDACTED] # nato a Genova in data # [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 10/04/2025

Reg. gen. 12182 - Reg. part. 1774

Quota: intera

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Lizza Paolo

Data: 03/05/2005

N° repertorio: 78133

Note: Debitore non datore di di ipoteca # [REDACTED] # nato a Genova in data # [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] #. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Genova il 19/05/2005 al numero generale 23593 e al numero particolare 5137 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Uff. Giud. Corte Di Appello Genova il 23/05/2025

Reg. gen. 17854 - Reg. part. 14188

Quota: intera

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche eseguite presso gli uffici del settore edilizia Privata del Comune di Genova in data 01 e 09/07/2025 per le unità immobiliari in oggetto è emerso, presso l'Archivio Storico, il progetto originale del fabbricato n. 446/1929 che risulta edificato nel 1929 circa (palazzo d'angolo tra via Cantore 29 e via La Spezia 2), approvato con decreto sindacale n. 2330 in data 22/12/1929; lavori iniziati nel febbraio 1928 e terminati in data 08 agosto 1929 come da Prot. 225 del 21/11/1929.

Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ricade nella tavola n. 37 in Categoria Ambito di conservazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AC-IU: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (come da stralcio allegato); centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss.mm. ii;

zonizzazione geologica Classe B e C; non risulta vincolo geomorfologico. Presenta vincolo aeroportuale, tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli, riferimento normativo: Codice della Navigazione art. 707 c. 1, 2, 3 e 4. Non risulta vincolo monumentale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova in data 01/07/2025 per le unità immobiliari in oggetto non risultano pratiche edilizie.

Dalle ricerche effettuate non risultano decreti di abitabilità in quanto trattasi di fabbricato edificato antecedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 10/09/2025 e raffrontandolo con il titolo edilizio legittimo che risulta essere il progetto originale autorizzato del 1929 che è identico alla planimetria catastale di impianto (datata 30/12/1939) risultano delle difformità dovute allo spostamento dell'apertura della camera/studio, adiacente la cucina, sulla parete verso il corridoio (foto n. 22 dell'allegato fotografico) e allo spostamento della cucina nella posizione attuale che originariamente era dove ora c'è il bagno grande. Inoltre risulta l'errata rappresentazione grafica della posizione della portafinestra con balcone della sala verso via A. Cantore che risulta in posizione decentrata rispetto alla parete interna ma in linea con le bucaure dei piani sottostanti e soprastante (foto n. 18 e 39 dell'allegato fotografico). Per regolarizzare le difformità presenti e segnalare l'errata rappresentazione grafica menzionata, sarà necessario redigere una pratica comunale di sanatoria per opere edilizie interne realizzate prima del 1° gennaio 2005 secondo l'art. 22 della Legge regionale 16/2008 comma 3 per la quale si prevede una spesa di circa 1.000/00 Euro per parcella professionale di un tecnico abilitato oltre oneri di Legge, sanzione che ad oggi si quantifica in 172,15 € circa, oltre diritti di Segreteria (€ 53,00 circa) e bolli.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questa ausiliaria di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la 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'esperta, 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 e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito

ASTE GIUDIZIARIE®
dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una 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 avere 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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. redatto dalla scrivente CTU datato 23/09/2025 n. 41492 che classifica l'appartamento in Classe F (EP 93,11 kWh/mq anno).

ASTE GIUDIZIARIE® VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE®
Attualmente il Condominio è amministrato dallo Studio Avio & Sforza a Genova (GE) via Antonio Cantore 39/8 cap. 16149, tel. 010.8986350, mail: gestione.contabile@avioesforza.it, studioavioesforza@pec.it, segreteria@avioesforza.it che la scrivente CTU ha consultato direttamente e che fornisce i seguenti millesimi di proprietà per l'appartamento 22,20 su 1000 e l'indicazione media annua delle spese ordinarie salvo conguagli. Ad oggi risulta la delibera di lavori straordinari per la riqualificazione della centrale termica condominiale per la quale è già stata deliberata anche una tabella di ripartizione delle spese: in totale n. 36 rate delle quale le 2 scadute risultano saldate.

ASTE GIUDIZIARIE®
Risultano recuperi fiscali in atto per lavori straordinari già conclusi: 2024 messa in sicurezza poggiali e adeguamento antincendio della centrale termica secondo le norme UNI10200 con installazione di valvole termostatiche e contabilizzazione del calore; per il 2025 ci saranno i recuperi fiscali per i lavori di riqualificazione alla centrale termica per i quali la pratica fiscale sarà trasmessa a marzo 2026.

L'esercizio ordinario va dal 1 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo ed è suddiviso in cinque rate.

L'amministrazione riferisce inoltre che, al 19/09/2025, per l'immobile in oggetto non risultano rate insolute.

L'importo medio annuo di gestione ordinario risulta di € 2800,00 circa salvo conguagli.

ASTE GIUDIZIARIE® STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE n. 29 sc. B interno 10, edificio 29, scala B, interno 10, piano 5

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo civile di 122 mq netti circa e superficie commerciale di 141 mq circa, posta al quinto piano della scala destra di un fabbricato condominiale risalente al 1929 circa con ingresso su via Antonio Cantore. Il fabbricato è composto da due civici (via Cantore 29 e via La Spezia 2), otto piani fuori terra e uno sotto strada comprendenti in totale n. 55 appartamenti e 9 fondi/negozi), con ascensori e impianto di riscaldamento condominiale. L'appartamento all'int. 10 scala destra ha una forma "a elle" con affaccio principalmente su via La Spezia e le stanze in linea sul corridoio cieco (mq. 13,60 circa) che attraversa tutto l'immobile sul lato lungo. E' composto da un ingresso privo di finestra (mq. 7,50 circa), posto a metà circa del corridoio, aperto su un soggiorno finestrato (mq. 12,30 circa), una camera matrimoniale (mq. 17,00 circa) con balcone, una sala (mq. 23,00 circa) con affaccio anche su via A. Cantore e due balconi, una camera/studio (mq. 15,00 circa), cucina (mq. 17,30 circa) con balcone, due bagni entrambi finestrati (mq. 9,50 circa e 4,50 circa) e un ripostiglio (mq. 2,30 circa). Riscaldamento condominiale. All'appartamento risulta annessa come pertinenza una cantina, contraddistinta con il numero 8, posta al primo piano sotto strada della scala sinistra; la cantina ha una superficie netta di circa 3,75 mq circa e commerciale di 5,15 mq circa. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 89, Sub. 61, Zc. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 89

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

Valore di stima del bene: € 144.780,00

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. La determinazione del valore unitario di mercato è stata determinata dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, i contatti derivanti dagli annunci di vendita di privati presenti anche nei caseggiati circostanti, dalla consultazione on line dei maggiori portali di compravendite immobiliari e delle vendite pubbliche con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo, laddove disponibili, e ai prezzi proposti in vendita considerando per questi ultimi un ribasso di trattativa fisiologico del 10% circa.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona per abitazioni di tipo civile indicano per il primo semestre 2025, un valore che varia da un minimo di 710,00 €/mq a un massimo di 1050,00 €/mq (identico rispetto al precedente semestre 2024).

Il valore identificato dalla scrivente, considerando i prezzi di effettivo realizzo e i prezzi proposti in vendita reperiti presso le agenzie immobiliari che operano nella zona per immobili di caratteristiche analoghe, tenuto conto sia delle condizioni di uso, manutenzione e finiture dell'appartamento sia al fatto che esso si trova a un piano alto con diversi poggiali, dotato di cantina e a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi e per le spese di regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di 1000,00 €/mq.

Pertanto, il valore dell'intero immobile in regime di libero mercato risulta:

mq. 144,78 X €/mq 1000,00 = € 144.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA	144,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 144.780,00	100,00%	€ 144.780,00

ANTONIO CANTORE n.
29 sc. B interno 10,
edificio 29, scala B,
interno 10, piano 5

Valore di stima: € 144.780,00

Valore di stima: € 144.780,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7239,40	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 135.540,60

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 22/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cacciola Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Paolo Lizza di Genova (Aggiornamento al 07/02/2003)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto - appartamento e cantina (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ultima in atti e precedente
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio PUC vigente



✓ N° 8 Visure e schede catastali

✓ N° 9 Concessione edilizia

✓ N° 10 Altri allegati - Valori OMI I sem. 2025

✓ N° 11 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica n. 07202541492 (Aggiornamento al 23/09/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE n. 29 sc. B interno 10, edificio 29, scala B, interno 10, piano 5

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo civile di 122 mq netti circa e superficie commerciale di 141 mq circa, posta al quinto piano della scala destra di un fabbricato condominiale risalente al 1929 circa con ingresso su via Antonio Cantore. Il fabbricato è composto da due civici (via Cantore 29 e via La Spezia 2), otto piani fuori terra e uno sotto strada comprendenti in totale n. 55 appartamenti e 9 fondi/negozi, con ascensori e impianto di riscaldamento condominiale. L'appartamento all'int. 10 scala destra ha una forma "a elle" con affaccio principalmente su via La Spezia e le stanze in linea sul corridoio cieco (mq. 13,60 circa) che attraversa tutto l'immobile sul lato lungo. E' composto da un ingresso privo di finestra (mq. 7,50 circa), posto a metà circa del corridoio, aperto su un soggiorno finestrato (mq. 12,30 circa), una camera matrimoniale (mq. 17,00 circa) con balcone, una sala (mq. 23,00 circa) con affaccio anche su via A. Cantore e due balconi, una camera/studio (mq. 15,00 circa), cucina (mq. 17,30 circa) con balcone, due bagni entrambi finestrati (mq. 9,50 circa e 4,50 circa) e un ripostiglio (mq. 2,30 circa). Riscaldamento condominiale. All'appartamento risulta annessa come pertinenza una cantina, contraddistinta con il numero 8, posta al primo piano sotto strada della scala sinistra; la cantina ha una superficie netta di circa 3,75 mq circa e commerciale di 5,15 mq circa. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 89, Sub. 61, Zc. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 89

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

Destinazione urbanistica: Da verifiche eseguite presso gli uffici del settore edilizia Privata del Comune di Genova in data 01 e 09/07/2025 per le unità immobiliari in oggetto è emerso, presso l'Archivio Storico, il progetto originale del fabbricato n. 446/1929 che risulta edificato nel 1929 circa (palazzo d'angolo tra via Cantore 29 e via La Spezia 2), approvato con decreto sindacale n. 2330 in data 22/12/1929; lavori iniziati nel febbraio 1928 e terminati in data 08 agosto 1929 come da Prot. 225 del 21/11/1929. Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ricade nella tavola n. 37 in Categoria Ambito di conservazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AC-IU: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (come da stralcio allegato); centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss.mm. ii.; zonizzazione geologica Classe B e C; non risulta vincolo geomorfologico. Presenta vincolo aeroportuale, tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli, riferimento normativo: Codice della Navigazione art. 707 c. 1, 2, 3 e 4. Non risulta vincolo monumentale.

Prezzo base d'asta: € 135.540,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.540,60**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE n. 29 sc. B interno 10, edificio 29, scala B, interno 10, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 89, Sub. 61, Zc. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 89	Superficie	144,78 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ad oggi risulta abitato e in sufficiente stato di manutenzione. L'edificio, le parti condominiali, il vano scale, la copertura e i ballatoi necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo civile di 122 mq netti circa e superficie commerciale di 141 mq circa, posta al quinto piano della scala destra di un fabbricato condominiale risalente al 1929 circa con ingresso su via Antonio Cantore. Il fabbricato è composto da due civici (via Cantore 29 e via La Spezia 2), otto piani fuori terra e uno sotto strada comprendenti in totale n. 55 appartamenti e 9 fondi/negozi), con ascensori e impianto di riscaldamento condominiale. L'appartamento all'int. 10 scala destra ha una forma "a elle" con affaccio principalmente su via La Spezia e le stanze in linea sul corridoio cieco (mq. 13,60 circa) che attraversa tutto l'immobile sul lato lungo. E' composto da un ingresso privo di finestra (mq. 7,50 circa), posto a metà circa del corridoio, aperto su un soggiorno finestrato (mq. 12,30 circa), una camera matrimoniale (mq. 17,00 circa) con balcone, una sala (mq. 23,00 circa) con affaccio anche su via A. Cantore e due balconi, una camera/studio (mq. 15,00 circa), cucina (mq. 17,30 circa) con balcone, due bagni entrambi finestrati (mq. 9,50 circa e 4,50 circa) e un ripostiglio (mq. 2,30 circa). Riscaldamento condominiale. All'appartamento risulta annessa come pertinenza una cantina, contraddistinta con il numero 8, posta al primo piano sotto strada della scala sinistra; la cantina ha una superficie netta di circa 3,75 mq circa e commerciale di 5,15 mq circa. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato in data 10/09/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione dei beni erano presenti gli esecutari e il custode nominato Sovemo; il tutto come da certificati anagrafici allegati alla presente relazione. L'immobile risulta occupato e arredato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Uff. Giud. Corte Di Appello Genova il 23/05/2025

Reg. gen. 17854 - Reg. part. 14188

Quota: intera

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura