

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 434/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	
Lotto n. Unico.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare	



In data 22/11/2024, il sottoscritto Geom. Barbera Alberto, con studio in Via San Lorenzo 11/10 - 16123 - Genova (GE), email studiobarbera@tiscali.it, PEC alberto.barbera@geopec.it, Tel. 010 2471769, Fax 010 2471769, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2024 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) - Viale Carlo Canepa, edificio 7, interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: 44°25'37.2"N 8°51'02.5"E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via degli Storce 22/rosso, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 44°25'37.2"N 8°51'02.5"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via degli Storce 22/rosso, interno 6, piano T (Coord. Geografiche: 44°25'37.2"N 8°51'02.5"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Elegante appartamento di 7,5 vani catastali, al terzo piano di stabile integralmente ristrutturato e dotato di ascensore. Termo autonomo in classe energetica A3, composto da ampio soggiorno, cucina, due camere, studio, doppi servizi, ripostiglio e disimpegni. Completa la proprietà un poggiolo lato nord e un terrazzo a livello ad uso esclusivo. Dotato di annessi cantina e box auto al piano terreno.

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 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORCE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

Cantina di circa 3 mq, con accesso da via degli Storce n. 22/rosso, identificata con il numero 1 e di pertinenza dell'appartamento interno 7 al terzo piano del condominio sito in viale Carlo Canepa n. 7.

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 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Box auto di circa 13 mq, con accesso da via degli Storace n. 22/rosso, identificato con il numero 6 e di pertinenza dell'appartamento interno 7 al terzo piano del condominio sito in viale Carlo Canepa n. 7.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Carlo Canepa, edificio 7, interno 7, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via degli Storace 22/rosso, interno 1, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via degli Storace 22/rosso, interno 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

L'appartamento confina a nord e procedendo in senso orario con distacco, ad est con un terrazzo ad uso esclusivo, a sud con uso esclusivo, muri perimetrali, vano scale, ballatoio, vano ascensore, e ancora muri perimetrali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

La cantina numero 1 confina a nord e procedendo in senso orario con intercapedine, box civico ventiquattro rosso, corridoio comune di accesso, spazio di manovra auto e cantina due.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Box auto avente accesso dal civico numero ventidue rosso di via degli Storace, posto al piano terreno e segnato con il numero sei, confinante partendo da nord e procedendo in senso orario con area di manovra auto, box numero cinque, box civico sedici rosso, box numero sette.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,10 mq	137,30 mq	1	137,30 mq	2,70 m	Terzo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	
Terrazza	87,80 mq	95,00 mq	0,15	19,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				157,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In base all'art. 2 del Regolamento di Condominio del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità abitativa in oggetto di perizia, all'appartamento di cui trattasi spetta il diritto di uso perpetuo ed esclusivo dell'intera porzione di terrazzo a livello posto sul lato est dell'appartamento stesso ed avente accesso esclusivo dal soggiorno e dalla cucina (identificato tale terrazzo nel foglio 56 della Sezione di mappa SEP con parte del subalterno 28 del mappale 260).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,80 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	2,80 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				0,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,20 mq	13,80 mq	1,00	13,80 mq	2,80 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				13,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2007 al 05/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 1-2-3, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 4.692,53

Dal 05/01/2023 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 157 mq Rendita € 1.141,37 Piano 3
Dal 20/07/2023 al 28/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 157 mq Rendita € 1.141,37 Piano 3
Dal 28/12/2023 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 157 mq Rendita € 1.316,97 Piano 3

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2007 al 05/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 1-2-3, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 4.692,53
Dal 05/01/2023 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 3 mq Rendita € 17,51 Piano T
Dal 20/07/2023 al 28/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 3 mq Rendita € 17,51 Piano T
Dal 28/12/2023 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 3 mq Rendita € 17,51 Piano T

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2007 al 05/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 1-2-3, Zc. 2

		Categoria D1 Rendita € 4.692,53
Dal 05/01/2023 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 144,35 Piano T
Dal 20/07/2023 al 28/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 144,35 Piano T
Dal 28/12/2023 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 260, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 144,35 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
sep	56	260	25	2	A2	2	7,5	157 mq	1316,97 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

sep	56	260	10	2	C2	5	3	3 mq	17,51 €	T	
-----	----	-----	----	---	----	---	---	------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
sep	56	260	6	2	C6	5	13	14 mq	144,35 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

In base all'art. 2 del Re-golamento di Condominio del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità abitativa in oggetto di perizia, all'appartamento di cui trattasi spetta il di-ritto di uso perpetuo ed esclusivo dell'intera porzione di terrazzo a livello posto sul lato est dell'appartamento stes-so ed avente accesso esclusivo dal soggiorno e dalla cucina (identificato tale terrazzo nel foglio 56 della Sezione di mappa SEP con parte del subalterno 28 del mappale 260).

All'appartamento oggetto di perizia sono annessi e compresi nel lotto unico di vendita:

- cantina avente accesso dal civico numero ventidue rosso di Via degli Storace, posta al piano terreno e segnata con il numero uno, confinante partendo da nord e procedendo in senso orario con intercapedine, box civico ventiquattro rosso, corridoio comune di accesso, spazio di manovra auto e cantina numero due;
- box auto avente accesso dal civico numero ventidue rosso di via degli Storace, posto al piano terreno e segnato con il numero sei, confinante partendo da nord e procedendo in senso orario con area di manovra auto, box numero cinque, box civico sedici rosso, box numero sette.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

La cantina oggetto di perizia è annessa all'appartamento situato nello stesso edificio contraddistinto dal numero interno 7 del civico 7 di viale Carlo Canepa.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Il box oggetto della presente vendita è permanentemente vincolato quale pertinenza del complesso immobiliare sito in Comune di Genova, Viale Carlo Canepa n. 7 e Via degli Storace nn. 16, 18, 20, 22 e 24 rossi, come risulta dall'atto a rogito del Notaio i in data 30 marzo 2023, Repertorio n. 11270/7159, registrato e trascritto a Genova

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

L'abitazione si presenta in uno stato conservativo eccellente, frutto di una recente e integrale ristrutturazione. Ogni dettaglio è stato curato con attenzione, conferendo all'immobile un'atmosfera elegante e contemporanea. Gli impianti sono moderni e perfettamente funzionanti, garantendo comfort e praticità in ogni ambiente. Lo stato manutentivo e conservativo generale è ottimale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

La cantina, che è parte di un edificio recentemente integralmente ristrutturato, si trova in ottime condizioni di manutenzione conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Il box auto, che è parte di un edificio recentemente integralmente ristrutturato, si trova in ottime condizioni di manutenzione conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Fa parte della vendita la proporzionale comproprietà dell'area di sedime su cui insiste l'edificio, delimitata dal suo perimetro esterno, e di tutte le parti comuni individuate dal regolamento condominiale vigente e, in sua assenza, disciplinate dalle disposizioni di legge, dagli usi, dalle consuetudini locali e dalla destinazione funzionale, costituisce proprietà comune ed indivisibile tra i



condomini del fabbricato. La presente definizione e ripartizione di proprietà comune è valida a tutti gli effetti, inclusi quelli estimativi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

Fa parte della vendita la proporzionale comproprietà dell'area di sedime su cui insiste l'edificio, delimitata dal suo perimetro esterno, e di tutte le parti comuni individuate dal regolamento condominiale vigente e, in sua assenza, disciplinate dalle disposizioni di legge, dagli usi, dalle consuetudini locali e dalla destinazione funzionale, costituisce proprietà comune ed indivisibile tra i condomini del fabbricato. La presente definizione e ripartizione di proprietà comune è valida a tutti gli effetti, inclusi quelli estimativi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Fa parte della vendita la proporzionale comproprietà dell'area di sedime su cui insiste l'edificio, delimitata dal suo perimetro esterno, e di tutte le parti comuni individuate dal regolamento condominiale vigente e, in sua assenza, disciplinate dalle disposizioni di legge, dagli usi, dalle consuetudini locali e dalla destinazione funzionale, costituisce proprietà comune ed indivisibile tra i condomini del fabbricato. La presente definizione e ripartizione di proprietà comune è valida a tutti gli effetti, inclusi quelli estimativi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

L'appartamento, di recente costruzione, presenta una struttura portante in cemento armato, garanzia di solidità e stabilità. Le murature di tamponamento assicurano un buon isolamento termico e acustico. Gli infissi esterni sono dotati di finestre con doppio vetro, ottimizzando l'efficienza energetica e il comfort abitativo. Le finiture interne sono di buon livello, con materiali moderni e funzionali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

L'edificio di cui fa parte la cantina è stato di recente integralmente ristrutturato e presenta una struttura portante in cemento armato, garanzia di solidità e stabilità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

L'edificio di cui fa parte il box auto è stato di recente integralmente ristrutturato e presenta una struttura portante in cemento armato, garanzia di solidità e stabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero in quanto abitato dall'esecutato e pertanto sarà rilasciato, se necessario anche coattivamente, a cura del Custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

La cantina risulta libera in quanto utilizzata dall'esecutato e pertanto sarà rilasciata, se necessario anche coattivamente, a cura del Custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

IL box auto risulta libero in quanto utilizzato dall'esecutato e pertanto sarà rilasciato, se necessario anche coattivamente, a cura del Custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1984 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/1984	17565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Dal 03/08/2007 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Conservatoria dei Registri Immobiliari	11/06/1984		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2007	10270	6195
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	07/08/2007		19960
Dal 20/07/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2023	11441	7276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	24/07/2023		20578
		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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

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

Dal 10/05/1984 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/1984	17565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	11/06/1984		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2007 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2007	10270	6195
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	07/08/2007		19960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2023	11441	7276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	24/07/2023		20578
		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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1984 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/1984	17565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	11/06/1984		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2007 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2007	10270	6195
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	07/08/2007		19960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2023	11441	7276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	24/07/2023		20578
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 24/07/2023
Reg. gen. 25966 - Reg. part. 3219
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 25/09/2024
Reg. gen. 34898 - Reg. part. 27376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 24/07/2023
Reg. gen. 25966 - Reg. part. 3219
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 25/09/2024
Reg. gen. 34898 - Reg. part. 27376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 24/07/2023
Reg. gen. 25966 - Reg. part. 3219
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 25/09/2024
Reg. gen. 34898 - Reg. part. 27376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore per la zona d'interesse: classificata a uso residenziale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore per la zona d'interesse: classificata a uso residenziale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore per la zona d'interesse: classificata a uso residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile 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 risulta agibile.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'abitazione in oggetto di esecuzione è stato iniziato e costruito prima del primo settembre millenovecentosessantasette e successivamente integralmente ristrutturati in base ai seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire Numero 101 (Progressivo numero 4145/05) del tredici febbraio duemilasette per recupero abitativo con redistribuzione della superficie agibile esistente al fine di destinare a parcheggi il piano terra e costruire sei alloggi residenziali ai piani primo e secondo;
- voltura del permesso di costruire numero 101 del tredici febbraio duemilasette rilasciata con provvedimento numero 673 del diciannove settembre duemilasette;
- permesso di costruire numero 257 (Progressivo numero 2645/2014 Pratica 4145/2005) del ventitre agosto duemiladiciassette relativo ad opere di ampliamento volumetrico entro il venti per cento della superficie agibile e del volume geometrico esistente da eseguire quale nuova variante nel corso dei lavori approvati con il precedente permesso di costruire numero 101 del tredici febbraio duemilasette;

Si precisa inoltre che:

- in data ventisei giugno duemilaventitre è stata presentata al Comune di Genova Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, Comunicazione di Fine Lavori con Segnalazione Certificata di Inizio Atti vi tà per variante in corso d'opera a Permesso di Costruire Protocollo Numero 8487/2023,

corredata della documentazione tecnica e descrittiva delle opere;

- in data tre luglio duemilaventitree è stata presentata al Comune di Genova Settore Approvazione Progetti e Controllo

Attività Edilizia Segnalazione Certificata di Agibilità parziale - Protocollo Numero 8841/2023 avente ad oggetto, tra l'altro, i beni immobili facenti parte della procedura esecutiva in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile 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 risulta agibile.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'abitazione in oggetto di esecuzione è stato iniziato e costruito prima del primo settembre millenovecentosessantasette e successivamente integralmente ristrutturati in base ai seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire Numero 101 (Progressivo numero 4145/05) del tredici febbraio duemilasette per recupero abitativo con redistribuzione della superficie agibile esistente al fine di destinare a parcheggi il piano terra e costruire sei alloggi residenziali ai piani primo e secondo;

- voltura del permesso di costruire numero 101 del tredici febbraio duemilasette rilasciata con provvedimento numero 673 del diciannove settembre duemilasette;

- permesso di costruire numero 257 (Progressivo numero 2645/2014 Pratica 4145/2005) del ventitre agosto duemiladiciassette relativo ad opere di ampliamento volumetrico entro il venti per cento della superficie agibile e del volume geometrico esistente da eseguire quale nuova variante nel corso dei lavori approvati con il precedente permesso di costruire numero 101 del tredici febbraio duemilasette;

Si precisa inoltre che:

- in data ventisei giugno duemilaventitre è stata presentata al Comune di Genova Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, Comunicazione di Fine Lavori con Segnalazione Certificata di Inizio Atti vi tà per variante in corso d'opera a Permesso di Costruire Protocollo Numero 8487/2023, corredata della documentazione tecnica e descrittiva delle opere;

- in data tre luglio duemilaventi tre è stata presentata al Comune di Genova Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia Segnalazione Certificata di Agibilità parziale - Protocollo Numero 8841/2023 avente ad oggetto, tra l'altro, i beni immobili facenti parte della procedura esecutiva in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile 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 risulta agibile.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'abitazione in oggetto di esecuzione è stato iniziato e costruito prima del primo settembre millenovecentosessantasette e successivamente integralmente ristrutturati in base ai seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire Numero 101 (Progressivo numero 4145/05) del tredici febbraio duemilasette per recupero abitativo con redistribuzione della superficie agibile esistente al fine di destinare a parcheggi il piano terra e costruire sei alloggi residenziali ai piani primo e secondo;

- voltura del permesso di costruire numero 101 del tredici febbraio duemilasette rilasciata con provvedimento numero 673 del diciannove settembre duemilasette;

- permesso di costruire numero 257 (Progressivo numero 2645/2014 Pratica 4145/2005) del ventitre agosto duemiladiciassette relativo ad opere di ampliamento volumetrico entro il venti per cento della superficie agibile e del volume geometrico esistente da eseguire quale nuova variante nel corso dei lavori approvati con il precedente permesso di costruire numero 101 del tredici febbraio duemilasette;

Si precisa inoltre che:

- in data ventisei giugno duemilaventitre è stata presentata al Comune di Genova Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, Comunicazione di Fine Lavori con Segnalazione Certificata di Inizio Atti vi tà per variante in corso d'opera a Permesso di Costruire Protocollo Numero 8487/2023, corredata della documentazione tecnica e descrittiva delle opere;

- in data tre luglio duemilaventi tre è stata presentata al Comune di Genova Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia Segnalazione Certificata di Agibilità parziale - Protocollo Numero 8841/2023 avente ad oggetto, tra l'altro, i beni immobili facenti parte della procedura esecutiva in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.749,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Spese condominiali:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.400,00

Spese insolute anno in corso e precedente: € 5.749,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 10,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 20,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Spese condominiali:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 10,00

Spese insolute anno in corso e precedente: € 20,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 280,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Spese condominiali:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Spese insolute anno in corso e precedente: € 280,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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) - Viale Carlo Canepa, edificio 7, interno 7, piano 3

Elegante appartamento di 7,5 vani catastali, al terzo piano di stabile integralmente ristrutturato e dotato di ascensore. Termo autonomo in classe energetica A3, composto da ampio soggiorno, cucina, due camere, studio, doppi servizi, ripostiglio e disimpegni. Completa la proprietà un poggiolo lato nord e un terrazzo a livello ad uso esclusivo. Dotato di annessi cantina e box auto al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 317.500,00

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente stimatore ha ritenuto di dover far ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con un numero di caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Il suddetto criterio di stima che, come detto, si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Si precisa che, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del medesimo bene, al metodo di stima predetto è stato affiancato uno studio della stessa zona in esame, sulle vendite e sulle richieste economiche derivate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito Astegiudiziarie.it, oltre che alla consultazione delle forbici di prezzi reperibili tramite opportune fonti d'informazione (O.M.I., Borsino Immobiliare, FIAIP, ECC.) e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

- valore unitario minimo di € 2.000,00
- valore unitario massimo di € 2.300,00
- valore unitario medio di € 2.150,00

Sulla base delle informazioni reperite, in virtù dello studio effettuato sull'immobile, dei prezzi di mercato individuati nella zona ove si erge l'edificio, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dello stesso, dello scopo della presente vendita e dalle indicazioni contenute nel mandato ricevuto dal G.E., lo scrivente stimatore, a fini di stima, assume il valore medio unitario di € 2.150,00.

Valutazione dell'immobile

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in condizioni normali e in accordo con la metodologia adottata risulta pari al prodotto matematico della superficie commerciale (mq.) per il valore unitario ordinario (€/mq.) individuato dal redigente stimatore, come segue:

- superficie commerciale: mq. 157,90 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 2.150,00

Da cui si ottiene la seguente valorizzazione di Stima:

- mq. 157,90 x € 2.150,00 = € 339.485,00 arrotondabile a € 340.000,00

Per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato, al suddetto valore è necessario dedurre i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e/o di regolarizzazione edilizia e/o catastale, individuati nella relazione e meglio elencati come segue.

Aggiunte e detrazioni

Aggiunte: nessuna

Detrazioni:

- Spese di regolarizzazione catastale: € 0,00
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 0,00
- Spese di amministrazione insolute: € 5.749,24 arrotondabili a € 5.800,00

Aggiustamento:

- Valore ordinario di stima dell'immobile: € 340.000,00
- Totale detrazioni: € 5.800,00
- Restano: € 334.200,00

Deprezzamento per assenza della garanzia vizi e evizione, viene applicato, così come richiesto dal G.E., un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valutazione del prezzo a base d'asta

- Attuale valore di stima dell'immobile: € 334.200,00
- Detrazione per assenza di garanzia: - € 334.200,00 x 0,05 (pari a -5%) = € 16.710,00
- Restano: € 339.340,00
- Arrotondabili/Valore a base d'asta: € 317.490,00 arrotondabile a € 317.500 VALORE A BASE D'ASTA

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via degli Storce 22/rosso, interno 1, piano T Cantina di circa 3 mq, con accesso da via degli Storce n. 22/rosso, identificata con il numero 1 e di pertinenza dell'appartamento interno 7 al terzo piano del condominio sito in viale Carlo Canepa n. 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.300,00

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente stimatore ha ritenuto di dover far ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto,

ASTE GIUDIZIARIE ciascuno con un numero di caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Il suddetto criterio di stima che, come detto, si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Si precisa che, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del medesimo bene, al metodo di stima predetto è stato affiancato uno studio della stessa zona in esame, sulle vendite e sulle richieste economiche derivate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito Astegiudiziarie.it, oltre che alla consultazione delle forbici di prezzi reperibili tramite opportune fonti d'informazione (O.M.I., Borsino Immobiliare, FIAIP, ECC.) e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

- valore unitario minimo di € 2.000,00
- valore unitario massimo di € 2.300,00
- valore unitario medio di € 2.150,00

Sulla base delle informazioni reperite, in virtù dello studio effettuato sull'immobile, dei prezzi di mercato individuati nella zona ove si erge l'edificio, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dello stesso, dello scopo della presente vendita e dalle indicazioni contenute nel mandato ricevuto dal G.E., lo scrivente stimatore, a fini di stima, assume il valore medio unitario di € 2.150,00.

Valutazione dell'immobile

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in condizioni normali e in accordo con la metodologia adottata risulta pari al prodotto matematico della superficie commerciale (mq.) per il valore unitario ordinario (€/mq.) individuato dal redigente stimatore, come segue:

- superficie commerciale: mq. 0,64 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 2.150,00

Da cui si ottiene la seguente valorizzazione di Stima:

- mq. 0,64 x € 2.150,00 = € 1.376,00 arrotondabile a € 1.400,00

Per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato, al suddetto valore è necessario dedurre i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e/o di regolarizzazione edilizia e/o catastale, individuati nella relazione e meglio elencati come segue.

Aggiunte e detrazioni

Aggiunte: nessuna

Detrazioni:

- Spese di regolarizzazione catastale: € 0,00
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 0,00
- Spese di amministrazione insolute: € 20,00

Aggiustamento:

- valore ordinario di stima dell'immobile: € 1.400,00
- Totale detrazioni: € 20,00

- Restano: € 1.380,00

Deprezzamento per assenza della garanzia vizi e evizione, viene applicato, così come richiesto dal G.E., un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valutazione del prezzo a base d'asta

- Attuale valore di stima dell'immobile: € 1.380,00
- Detrazione per assenza di garanzia: - € 1.380,00 x 0,05 (pari a -5%) = € 69,00
- Restano: € 1.311,00
- Arrotondabili/Valore a base d'asta: € 1.311,00 arrotondabile a € 1.300,00 VALORE A BASE D'ASTA

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via degli Storace 22/rosso, interno 6, piano T Box auto di circa 13 mq, con accesso da via degli Storace n. 22/rosso, identificato con il numero 6 e di pertinenza dell'appartamento interno 7 al terzo piano del condominio sito in viale Carlo Canepa n. 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.500,00

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente stimatore ha ritenuto di dover far ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con un numero di caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Il suddetto criterio di stima che, come detto, si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Si precisa che, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del medesimo bene, al metodo di stima predetto è stato affiancato uno studio della stessa zona in esame, sulle vendite e sulle richieste economiche derivate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito Astegiudiziarie.it, oltre che alla consultazione delle forbici di prezzi reperibili tramite opportune fonti d'informazione (O.M.I., Borsino Immobiliare, FIAIP, ECC.) e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

- valore unitario minimo di € 2.200,00
- valore unitario massimo di € 2.500,00
- valore unitario medio di € 2.350,00

Sulla base delle informazioni reperite, in virtù dello studio effettuato sull'immobile, dei prezzi di mercato individuati nella zona ove si erge l'edificio, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dello stesso, dello scopo della presente vendita e dalle indicazioni contenute nel mandato ricevuto dal G.E., lo scrivente stimatore, a fini di stima, assume il valore medio unitario di € 2.350,00.

Valutazione dell'immobile

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in condizioni normali e in accordo

con la metodologia adottata risulta pari al prodotto matematico della superficie commerciale (mq.) per il valore unitario ordinario (€/mq.) individuato dal redigente stimatore, come segue:

- superficie commerciale: mq. 13,80 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 2.350,00

Da cui si ottiene la seguente valorizzazione di Stima:

- mq. 13,80 x € 2.350,00 = € 32.430,00 arrotondabile a € 32.500,00

Per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato, al suddetto valore è necessario dedurre i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e/o di regolarizzazione edilizia e/o catastale, individuati nella relazione e meglio elencati come segue.

Aggiunte e detrazioni

Aggiunte: nessuna

Detrazioni:

- Spese di regolarizzazione catastale: € 0,00
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 0,00
- Spese di amministrazione insolute: € 20,00

Aggiustamento:

- valore ordinario di stima dell'immobile: € 32.500,00
- Totale detrazioni: € 280,00
- Restano: € 32.220,00

Deprezzamento per assenza della garanzia vizi e evizione, viene applicato, così come richiesto dal G.E., un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valutazione del prezzo a base d'asta

- Attuale valore di stima dell'immobile: € 32.220,00
- Detrazione per assenza di garanzia: - € 32.220,00 x 0,05 (pari a -5%) = € 1.611,00
- Restano: € 30.609,00
- Arrotondabili/Valore a base d'asta: € 30.609,00 arrotondabile a € 30.500,00 VALORE A BASE D'ASTA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Viale Carlo Canepa, edificio 7, interno 7, piano 3	157,90 mq	2.010,77 €/mq	€ 317.500,00	100,00%	€ 317.500,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via degli Storace 22/rosso, interno 1, piano T	0,64 mq	2.031,25 €/mq	€ 1.300,00	100,00%	€ 1.300,00

Bene N° 3 - Garage Genova (GE) - Via degli Storace 22/rosso, interno 6, piano T	13,80 mq	2.210,15 €/mq	€ 30.500,00	100,00%	€ 30.500,00
Valore di stima:					€ 349.300,00

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 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbera Alberto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Carlo Canepa, edificio 7, interno 7, piano 3
Elegante appartamento di 7,5 vani catastali, al terzo piano di stabile integralmente ristrutturato e dotato di ascensore. Termo autonomo in classe energetica A3, composto da ampio soggiorno, cucina, due camere, studio, doppi servizi, ripostiglio e disimpegni. Completa la proprietà un poggiolo lato nord e un terrazzo a livello ad uso esclusivo. Dotato di annessi cantina e box auto al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore per la zona d'interesse: classificata a uso residenziale.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via degli Storace 22/rosso, interno 1, piano T
Cantina di circa 3 mq, con accesso da via degli Storace n. 22/rosso, identificata con il numero 1 e di pertinenza dell'appartamento interno 7 al terzo piano del condominio sito in viale Carlo Canepa n. 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore per la zona d'interesse: classificata a uso residenziale.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via degli Storace 22/rosso, interno 6, piano T
Box auto di circa 13 mq, con accesso da via degli Storace n. 22/rosso, identificato con il numero 6 e di pertinenza dell'appartamento interno 7 al terzo piano del condominio sito in viale Carlo Canepa n. 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore per la zona d'interesse: classificata a uso residenziale.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 434/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Carlo Canepa, edificio 7, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	157,90 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in uno stato conservativo eccellente, frutto di una recente e integrale ristrutturazione. Ogni dettaglio è stato curato con attenzione, conferendo all'immobile un'atmosfera elegante e contemporanea. Gli impianti sono moderni e perfettamente funzionanti, garantendo comfort e praticità in ogni ambiente. Lo stato manutentivo e conservativo generale è ottimale.		
Descrizione:	Elegante appartamento di 7,5 vani catastali, al terzo piano di stabile integralmente ristrutturato e dotato di ascensore. Termo autonomo in classe energetica A3, composto da ampio soggiorno, cucina, due camere, studio, doppi servizi, ripostiglio e disimpegni. Completa la proprietà un poggiolo lato nord e un terrazzo a livello ad uso esclusivo. Dotato di annessi cantina e box auto al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via degli Storce 22/rosso, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	0,64 mq
Stato conservativo:	La cantina, che è parte di un edificio recentemente integralmente ristrutturato, si trova in ottime condizioni di manutenzione conservazione.		
Descrizione:	Cantina di circa 3 mq, con accesso da via degli Storce n. 22/rosso, identificata con il numero 1 e di pertinenza dell'appartamento interno 7 al terzo piano del condominio sito in viale Carlo Canepa n. 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via degli Storce 22/rosso, interno 6, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 260, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	13,80 mq
Stato conservativo:	Il box auto, che è parte di un edificio recentemente integralmente ristrutturato, si trova in ottime condizioni di manutenzione conservazione.		
Descrizione:	Box auto di circa 13 mq, con accesso da via degli Storace n. 22/rosso, identificato con il numero 6 e di pertinenza dell'appartamento interno 7 al terzo piano del condominio sito in viale Carlo Canepa n. 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE CARLO CANEPA, EDIFICIO 7, INTERNO 7, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 24/07/2023
Reg. gen. 25966 - Reg. part. 3219
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 25/09/2024
Reg. gen. 34898 - Reg. part. 27376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 24/07/2023
Reg. gen. 25966 - Reg. part. 3219
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 25/09/2024
Reg. gen. 34898 - Reg. part. 27376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEGLI STORACE 22/ROSSO, INTERNO 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Genova il 24/07/2023
Reg. gen. 25966 - Reg. part. 3219
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 25/09/2024
Reg. gen. 34898 - Reg. part. 27376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura