

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 526/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 526/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.264,05	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 335,8380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Canevari civ. 29, interno 10, piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 10 del civico 29 di Via Canevari, arteria che, sulla sponda destra, corre quasi parallela al corso del Torrente Bisagno, tra Via Bobbio e Ponte Castelfidardo; la via risulta oggi compresa nella nuova Circostrizione Bassa Valbisagno, vecchia Circostrizione San Fruttuoso - Marassi.

L'immobile civico 29 afferisce alla parte più a nord dell'asse viario, tratto connotato da edifici di antico regime, rispetto ai quali per tipologia costruttiva il Condominio in oggetto si discosta molto.

Nelle immediate vicinanze del Condominio sorge il mercato rionale Romagnosi, che prende il nome dalla vicina piazza: quest'ultima, che si scorge dal balcone dell'appartamento, è stata oggetto di un relativamente recente intervento di miglioramento urbanistico e risulta molto frequentata anche per la vicinanza di scuole ed asili.

Nel complesso l'area dispone di molti esercizi commerciali, scuole e servizi primari; risulta, inoltre, raggiungibile facilmente sia tramite automezzi privati, sia tramite servizi pubblici.

Sulla via Canevari, nei pressi dell'immobile, sono presenti parcheggi in uno spiazzo tra l'istituto scolastico Firpo e il Mercato Romagnosi, o sulla parallela Via Moresco, tutti contrassegnati da Area Blu; il Condominio civico 29 è dotato, però, di una propria area di parcheggio privata protetta da sbarra con posti auto liberi per i condomini.

Il casello autostradale di Genova-Est risulta raggiungibile in pochi minuti; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole a distanza tale da poter anche essere raggiunta comodamente a piedi, così come il centro cittadino. Piuttosto vicini risultano anche gli ospedali cittadini.

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.

Il sopralluogo compiuto in data 05/03/2025 è avvenuto alla presenza del Custode incaricato e del proprietario.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Canevari civ. 29, interno 10, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 19/05/2025 è stata compiuta ulteriore Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando trascrizioni e iscrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita a rogito not. C. Trucchi del 30/11/2004 l'Esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni; nella Visura storica per immobile datata 28/04/2025 agli "Intestati catastali", risulta indicato **** Omissis **** - diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Est, mediante muro di perimetro esterno, con il balcone prospettante su distacco; ad Sud, in parte con altra u.i. dello stesso civico ed in parte con il cavedio; a Ovest confina in parte con altra u.i. dello stesso civico, in parte con il cavedio ed in parte con vano scala; a Nord, con altra unità immobiliare dello stesso civico.

Confina, inoltre, sia inferiormente, sia superiormente con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,20 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	3,10 m	2
Balcone scoperto	18,80 mq	18,80 mq	0,30	5,64 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	101,64 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	101,64 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di stima è composto da:

- ingresso con superficie netta pari a mq. 8,20;
 - sala con superficie netta pari a mq. 18,10, dotata di finestra e portafinestra con accesso al balcone con affaccio sul fronte est;
 - cucina con superficie netta pari a mq. 11,50, dotata di finestra e portafinestra con accesso al balcone con affaccio sul fronte est;
 - camera con superficie netta pari a mq. 10,80, dotata di portafinestra con accesso al balcone con affaccio sul fronte est;
 - camera con superficie netta pari a mq. 17,30, dotata di finestra e portafinestra con accesso al balcone con affaccio sul fronte est;
 - corridoio di distribuzione con superficie netta pari a mq. 8,90, dotato di finestra prospettante sul cavedio del condominio;
 - bagno con superficie netta pari a mq. 5,60, dotato di finestra prospettante sul cavedio del condominio;
 - ripostiglio, con superficie netta pari a mq. 1,80;
 - balcone di superficie netta pari a mq. 18,80 con affaccio sul fronte est;
- L'altezza interna netta è pari a ml. 3,10.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 41, Part. 433, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani
Dal 30/11/2004 al 28/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 41, Part. 433, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 1.193,02 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- la data del 30/06/1987 si riferisce all'impianto meccanografico;
- la data del 28/04/2025 si riferisce alla Visura Storica.

Si segnala:

- che in data 01/01/1992 è riportata una variazione del quadro tariffario;
 - che in data 09/11/2015 sono stati introdotti i dati di superficie;
- La planimetria catastale in atti risulta datata 30/12/1968 a firma dell'ing. Angelo Perosino.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	41	433	24	1	A2	4	5,5 vani	102 mq	1193,02 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra la planimetria in atti e lo stato attuale dell'immobile si verifica una sostanziale conformità; alcune discrasie sono esclusivamente riferibili ad imprecisioni grafiche circa la rappresentazione dell'andamento del muro perimetrale verso il cavedio; l'entità non appare tale da suggerire la presentazione della pratica DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato e dichiarato abitato dall'Esecutato e dal figlio maggiorenne. Nel complesso si reputa necessario un intervento manutentivo di adeguamento agli odierni standard abitativi.

L'impianto elettrico non risulta a norma.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con contabilizzatori di calore; la produzione di acqua calda sanitaria è, parimenti, centralizzata.

Gli infissi sono in legno a vetro singolo coevi alla costruzione in cattive condizioni manutentive, con cassonetti porta avvolgibili in legno e avvolgibili in legno (solo una in PVC). Le finestre del bagno e del corridoio sono prive di elementi oscuranti.

In relazione alle parti comuni, pareti e soffitti del sistema atrio-vano scala non presentano evidenti problematiche e per tipologia di finitura e ampiezza conferiscono all'insieme un carattere di pregio.

Nel 2017 sono stati eseguiti lavori di impermeabilizzazione di parte del piazzale condominiale, del marciapiede condominiale, dei terrazzi degli attici e del tetto con posa in opera di coibentazione. Più datate le finiture dei

prospetti che presentano alcune cavillature, esfoliazioni del film pittorico e segni di infiltrazioni a livello dei ciellini.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta inserito in Condominio.

L'accesso avviene dal portone posto sull'ampia area privata laterale a Via Canevari protetta da sbarra per l'accesso veicolare.

L'appartamento interno 10 non è dotato di posto auto riservato o di proprietà, ma la vasta area condominiale è organizzata con numerosi posti auto riservati ai condomini, seppur non assegnati: l'Amministrazione riferiva che l'area di parcheggio è circa sufficiente alla richiesta.

Il portone, preceduto da un ampio invito completamente rivestito in lastre lapidee, è di tipo metallico di pregevole e solida fattura. Esso immette in un atrio non molto ampio, ma connotato da finiture di pregio con pavimento e rivestimento sapientemente giocati sull'alternanza di lastre lapidee, sui toni del rosso e del neutro con controsoffitto modanato. Una prima rampa di cinque scalini immette nella zona caratterizzata dall'ex portineria in struttura metallica con ampie vetrate; una seconda rampa di soli due scalini immette nell'area da cui si diparte il vano scala e sbarcano i due ascensori di cui è dotato il condominio. In tali due porzioni cambia il motivo della lastre marmoree a pavimento, nei toni del bianco con tozzetti neri; tale pavimentazione viene ripresa nei ballatoi di tutti i piani. Le rampe presentano pedate in marmo bianco e alzate in marmo nero; sono protette da ringhiera metallica con passamano ligneo. Le pareti del vano scala sono semplicemente intonacate e tinteggiate in tono ocra scuro che svolisce in parte l'insieme; non presentano, però, particolari segni di degrado. Il vano scala, oltre che dalle plafoniere a soffitto, prende luce da un lucernario in copertura. Il vano scala è, inoltre, caratterizzato da ballatoi molto ampi sui quali si aprono 8 porte caposcala per piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima risale all'edificazione della fine degli anni sessanta (costruzione terminata nel 1968) con ossatura in cemento armato. L'immobile presenta volumetria importante a pianta pressoché quadrangolare con sette piani fuori terra oltre attico. La copertura è piana con ampi terrazzi di pertinenza degli appartamenti del piano attico.

Al piano strada sono presenti locali adibiti ad attività commerciali.

Il portone non prospetta sulla via Canevari, ma sull'ampio spazio di pertinenza con accesso protetto da sbarra carrabile. Le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato in due tonalità; la zona basamentale è impreziosita da paramento in lastre lapidee.

La porta caposcala dell'u.i. in oggetto è a battente unico, non blindata.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti delle stanze sono in graniglia con parquet coevo alla costruzione nella camera matrimoniale.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata a zaino e vasca; pavimento e rivestimento sono realizzati in piastrelle.

Anche le pareti della cucina presentano parziale rivestimento in piastrelle, mentre il pavimento è in graniglia.

I serramenti risultano di tipologia lignea, coeva alla costruzione, a vetro singolo.

Le finestre della sala e della camera matrimoniale hanno larghezza pari a 2,00 ml con una porzione finestrata in continuità con la porta finestra di accesso al balcone; identica morfologia presenta anche la finestra della cucina pur con luce minore pari a ml. 1,30; la camera singola presenta invece portafinestra di luce pari a ml. 1,30. Gli elementi oscuranti sono costituiti da avvolgibili con cassonetti lignei non coibentati.

L'appartamento è connotato da una balconata molto ampia di lunghezza superiore a 13,00 metri e profondità di quasi ml. 1,40. Anche nel corridoio di distribuzione è presente una finestra con affaccio sul cavedio.

L'unità immobiliare, pur essendo posta al secondo piano, gode nel complesso di buona buona luminosità favorita dalle ampie finestrate e dal fatto che le costruzione frontestanti hanno altezza limitata, lasciando aperte alcune visuali.

L'appartamento è dotato di impianto fognario, citofonico, gas metano, elettrico, telefonico e di riscaldamento di tipo centralizzato con sistema di distribuzione del calore a radiatori dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori; anche la produzione di acqua calda sanitaria risulta centralizzata.

L'impianto elettrico non risulta a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

In fase di sopralluogo l'Esecutato dichiarava di essere residente nell'appartamento insieme al figlio maggiorenne. In data 06/03/2025 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova inoltra il Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Sstato di famiglia (che si allega): risultano residenti presso l'immobile l'esecutato, sig. **** Omissis **** coniugato il 03/06/2021 e il sig. **** Omissis **** nato a Genova il 27/05/2001.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Trucchi	30/11/2004	7194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	04/12/2004	58053	35861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In allegato atto di provenienza notaio Carlo Trucchi del 30/11/2004 Rep. 7194.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 10/05/2016
Reg. gen. 12855 - Reg. part. 2221
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Mario Greco
Data: 29/04/2016
N° repertorio: 12055
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso Tribunale Genova
Iscritto a Genova il 01/03/2018
Reg. gen. 7017 - Reg. part. 1039
Importo: € 152.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.160,50
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 06/02/2018
N° repertorio: 464
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso Agenzia Entrate
Iscritto a Genova il 28/05/2019
Reg. gen. 17548 - Reg. part. 2680
Importo: € 176.911,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.455,90
Rogante: Ag. Entrate - riscossione Roma
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 5936

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/01/2025

Reg. gen. 1429 - Reg. part. 1203

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito (entrambi i mappali indicati) nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR - UR - ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Edificio realizzato su progetto presentato dalla Società Edilizia SELENE, rubricato al n. 329 del 06/07/1966 (approvato con Ordinanza n. 329 del 08/02/1967 e successiva variante); il progetto si riferisce alla costruzione di un caseggiato a firma dell'ing. Filippo Nalli (Esecutore: Imp. Ponte & C. - Direzione Lavori Ing. Angelo Perosino). La Società richiedente con lettera datata 04/07/1966 indirizzata al Comune di Genova specificava che il progetto del caseggiato da realizzarsi su terreno di sua proprietà costituiva variante a progetto presentato dalla società ALFIERI, già regolarmente approvato e protocollato al n. 781/57.

Risulta esistente autorizzazione di abitabilità datata 30/12/1968, che si allega.

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.

Il confronto tra la planimetria specifica del piano secondo dell'immobile presente agli atti del Comune (che si allega), lo stato attuale e la planimetria catastale in atti (che come si evince dai documenti reperiti presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, risulta redatta dal Direttore Lavori del caseggiato), sussiste sostanziale conformità. Non risulta quindi necessario procedere con pratiche di regolarizzazione.
Si allega APE all'uopo redatto dall'Ing. Claudia Fabbri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.225,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.665,23

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.907,72

Il Condominio si compone di 52 appartamenti, 15 negozi ed un'autorimessa box; è presente un appartamento condominiale che, come da indicazione dell'Amministrazione, allo stato attuale risulta concesso in locazione.

I millesimi afferenti l'u.i. in oggetto risultano:

- generali e riscaldamento mm 12,21 (per la quota fissa del riscaldamento vengono utilizzati i millesimi generali);

L'Amministrazione in data 30/04/2025 comunicava un debito riferito agli esercizi 2023/2024 e 2024/2025 pari complessivamente ed € 3.665,23 oltre a spese straordinarie deliberate per un totale di € 1.907,72.

In allegato dichiarazione dell'Amministrazione e Regolamento di Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Canevari civ. 29, interno 10, piano 2

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 10 del civico 29 di Via Canevari, arteria che, sulla sponda destra, corre quasi parallela al corso del Torrente Bisagno, tra Via Bobbio e Ponte Castelfidardo; la via risulta oggi compresa nella nuova Circostrizione Bassa Valbisagno, vecchia Circostrizione San Fruttuoso - Marassi. L'immobile civico 29 afferisce alla parte più a nord dell'asse viario, tratto connotato da edifici di antico regime, rispetto ai quali per tipologia costruttiva il Condominio in oggetto si discosta molto. Nelle immediate vicinanze del Condominio sorge il mercato rionale Romagnosi, che prende il nome dalla vicina piazza: quest'ultima, che si scorge dal balcone dell'appartamento, è stata oggetto di un relativamente recente

intervento di miglioramento urbanistico e risulta molto frequentata anche per la vicinanza di scuole ed asili. Nel complesso l'area dispone di molti esercizi commerciali, scuole e servizi primari; risulta, inoltre, raggiungibile facilmente sia tramite automezzi privati, sia tramite servizi pubblici. Sulla via Canevari, nei pressi dell'immobile, sono presenti parcheggi in uno spiazzo tra l'istituto scolastico Firpo e il Mercato Romagnosi, o sulla parallela Via Moresco, tutti contrassegnati da Area Blu; il Condominio civico 29 è dotato, però, di una propria area di parcheggio privata protetta da sbarra con posti auto liberi per i condomini. Il casello autostradale di Genova-Est risulta raggiungibile in pochi minuti; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole a distanza tale da poter anche essere raggiunta comodamente a piedi, così come il centro cittadino. Piuttosto vicini risultano anche gli ospedali cittadini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 433, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 152.460,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia in riferimento ad immobili attualmente presenti sul mercato sia per immobili compravenduti negli anni; parimenti è stato effettuato un confronto con i Valori Immobiliari Dichiarati sul sito dell'ADE. Occorre, infatti, sottolineare che il Condominio civ. 29 si discosta dalla tipologia edilizia che connota il tratto specifico di Via Canevari ove il tessuto è prevalentemente quello di edifici di antico regime.

Allo stato attuale risultano, comunque, pubblicizzati diversi immobili comparabili per caratteristiche, tra i quali uno ristrutturato: i valori di riferimento oscillano tra un minimo di €/mq. 1.050,00 ad un massimo di € 1.450,00.

Le quotazioni OMI riferite al secondo semestre 2024 per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona

catastale n. 56, Fascia/Zona C09 : Semicentrale/CANEVARI/BORGO INCROCIATI - CORSO MONTE GRAPPA (CANEVARI - PIAZZA ROMAGNOSI - MORESCO) per la destinazione Residenziale di Tipologia:

- "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale", riportano un valore compreso tra €/mq. 1.350,00 ed €/mq. 2.000,00;

Per la specifica individuazione del segmento di valore tra il minimo e il massimo delle quotazioni si sono ponderati i seguenti elementi caratterizzanti cui attribuire rispettivi coefficienti di incremento/decremento del valore di mercato:

- per una ampia fascia di utenza la centralità dell'area e la presenza nelle immediate vicinanze di tutti i servizi primari con esercizi commerciali di vario genere risultano aspetti di indubbio valore; inoltre, particolarmente significativa è la presenza di un'ampia area parcheggio di esclusiva pertinenza del Condominio che, benchè non garantisca il parcheggio in modo certo, garantisce un'alta percentuale di possibilità. Aspetto di indubbio incremento di valore sono le finiture dell'atrio e l'ampiezza del vano scala con la presenza di due ascensori.

E' stata inoltre tenuta in debita considerazione l'ampiezza non comune del balcone; l'u.i., pur penalizzata dalla posizione ad un piano basso, per la dimensione delle finestre e la presenza di costruzioni limitrofe piuttosto basse gode nel complesso di buona luminosità.

L'aspetto ritenuto penalizzante, in termini di affacci, è costituito dallo stato di manutenzione precario di un capannone a piano strada su cui prospetta direttamente l'u.i.

Come accennato, infine, lo stato di manutenzione interno suggerisce l'effettuazione di opere di ammodernamento delle finiture.

Ponderati tutti gli aspetti sopra menzionati, si reputa congruo attribuire all'u.i. un valore attestato su €/mq. 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Canevari civ. 29, interno 10, piano 2	101,64 mq	1.500,00 €/mq	€ 152.460,00	100,00%	€ 152.460,00
				Valore di stima:	€ 152.460,00

Valore di stima: € 152.460,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	5572,95	€

Valore finale di stima: € 139.264,05

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 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - All A - Atto provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - All B - Visura storica
- ✓ Planimetrie catastali - All C - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - All D - Certificato Anagrafe
- ✓ Tavola del progetto - All E - Progetto - Pianta piano 2



✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All F - Decreto Abitabilità

✓ Altri allegati - All G - Rilievo

✓ Altri allegati - All H - Dichiarazione Amministrazione Condominio

✓ Altri allegati - All I - Regolamento di Condominio

✓ Foto - All L - Documentazione fotografica Esterni

✓ Foto - All M - Documentazione fotografica Interni

✓ Altri allegati - All N - OMI

✓ N° 3 Altri allegati - All O - OMI

✓ Altri allegati - All P - Copia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Canevari civ. 29, interno 10, piano 2
Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 10 del civico 29 di Via Canevari, arteria che, sulla sponda destra, corre quasi parallela al corso del Torrente Bisagno, tra Via Bobbio e Ponte Castelfidardo; la via risulta oggi compresa nella nuova Circostrizione Bassa Valbisagno, vecchia Circostrizione San Fruttuoso - Marassi. L'immobile civico 29 afferisce alla parte più a nord dell'asse viario, tratto connotato da edifici di antico regime, rispetto ai quali per tipologia costruttiva il Condominio in oggetto si discosta molto. Nelle immediate vicinanze del Condominio sorge il mercato rionale Romagnosi, che prende il nome dalla vicina piazza: quest'ultima, che si scorge dal balcone dell'appartamento, è stata oggetto di un relativamente recente intervento di miglioramento urbanistico e risulta molto frequentata anche per la vicinanza di scuole ed asili. Nel complesso l'area dispone di molti esercizi commerciali, scuole e servizi primari; risulta, inoltre, raggiungibile facilmente sia tramite automezzi privati, sia tramite servizi pubblici. Sulla via Canevari, nei pressi dell'immobile, sono presenti parcheggi in uno spiazzo tra l'istituto scolastico Firpo e il Mercato Romagnosi, o sulla parallela Via Moresco, tutti contrassegnati da Area Blu; il Condominio civico 29 è dotato, però, di una propria area di parcheggio privata protetta da sbarra con posti auto liberi per i condomini. Il casello autostradale di Genova-Est risulta raggiungibile in pochi minuti; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole a distanza tale da poter anche essere raggiunta comodamente a piedi, così come il centro cittadino. Piuttosto vicini risultano anche gli ospedali cittadini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 433, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito (entrambi i mappali indicati) nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR - UR - ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 139.264,05

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 526/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.264,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Canevari civ. 29, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 433, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	101,64 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato e dichiarato abitato dall'Esecutato e dal figlio maggiorenne. Nel complesso si reputa necessario un intervento manutentivo di adeguamento agli odierni standard abitativi. L'impianto elettrico non risulta a norma. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con contabilizzatori di calore; la produzione di acqua calda sanitaria è, parimenti, centralizzata. Gli infissi sono in legno a vetro singolo coevi alla costruzione in cattive condizioni manutentive, con cassonetti porta avvolgibili in legno e avvolgibili in legno (solo una in PVC). Le finestre del bagno e del corridoio sono prive di elementi oscuranti. In relazione alle parti comuni, pareti e soffitti del sistema atrio-vano scala non presentano evidenti problematiche e per tipologia di finitura e ampiezza conferiscono all'insieme un carattere di pregio. Nel 2017 sono stati eseguiti lavori di impermeabilizzazione di parte del piazzale condominiale, del marciapiede condominiale, dei terrazzi degli attici e del tetto con posa in opera di coibentazione. Più datate le finiture dei prospetti che presentano alcune cavillature, esfoliazioni del film pittorico e segni di infiltrazioni a livello dei ciellini.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 10 del civico 29 di Via Canevari, arteria che, sulla sponda destra, corre quasi parallela al corso del Torrente Bisagno, tra Via Bobbio e Ponte Castelfidardo; la via risulta oggi compresa nella nuova Circostrizione Bassa Valbisagno, vecchia Circostrizione San Fruttuoso - Marassi. L'immobile civico 29 affiora alla parte più a nord dell'asse viario, tratto connotato da edifici di antico regime, rispetto ai quali per tipologia costruttiva il Condominio in oggetto si discosta molto. Nelle immediate vicinanze del Condominio sorge il mercato rionale Romagnosi, che prende il nome dalla vicina piazza: quest'ultima, che si scorge dal balcone dell'appartamento, è stata oggetto di un relativamente recente intervento di miglioramento urbanistico e risulta molto frequentata anche per la vicinanza di scuole ed asili. Nel complesso l'area dispone di molti esercizi commerciali, scuole e servizi primari; risulta, inoltre, raggiungibile facilmente sia tramite automezzi privati, sia tramite servizi pubblici. Sulla via Canevari, nei pressi dell'immobile, sono presenti parcheggi in uno spiazzo tra l'istituto scolastico Firpo e il Mercato Romagnosi, o sulla parallela Via Moresco, tutti contrassegnati da Area Blu; il Condominio civico 29 è dotato, però, di una propria area di parcheggio privata protetta da sbarra con posti auto liberi per i condomini. Il casello autostradale di Genova-Est risulta raggiungibile in pochi minuti; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole a distanza tale da poter anche essere raggiunta comodamente a piedi, così come il centro cittadino. Piuttosto vicini risultano anche gli ospedali cittadini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	In fase di sopralluogo l'Esecutato dichiarava di essere residente nell'appartamento insieme al figlio maggiorenne. In data 06/03/2025 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova inoltrava il Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia (che si allega): risultano residenti presso l'immobile l'esecutato, sig. **** Omissis **** coniugato il 03/06/2021 e il sig. **** Omissis **** nato a Genova il 27/05/2001.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 10/05/2016
Reg. gen. 12855 - Reg. part. 2221
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Mario Greco
Data: 29/04/2016
N° repertorio: 12055
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso Tribunale Genova
Iscritto a Genova il 01/03/2018
Reg. gen. 7017 - Reg. part. 1039
Importo: € 152.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.160,50
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 06/02/2018
N° repertorio: 464
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso Agenzia Entrate
Iscritto a Genova il 28/05/2019
Reg. gen. 17548 - Reg. part. 2680
Importo: € 176.911,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.455,90
Rogante: Ag. Entrate - riscossione Roma
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 5936

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 16/01/2025
Reg. gen. 1429 - Reg. part. 1203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura