

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borghi Pier Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 508/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 508/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18

All'udienza del 23/12/2024, il sottoscritto Arch. Borghi Pier Ugo, con studio in Via Curtatone, Civ 6 Int 5 - 16122 - Genova (GE), email pierugo.borghi@gmail.com, PEC pierugo.borghi@pec.it, Tel. 010882736, Fax 010 882736, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Caveri , edificio 5, scala U, interno 15, piano 3 (Coord. Geografiche: 44°25'04" N 8°53'08" E 19 m)

Unità immobiliare a carattere privato interno 15 posta al terzo piano del caseggiato condominiale avente civico 5 della via Antonio Caveri a Genova a Sampierdarena, traversa della Via Rolando ubicata nella parte verso piazza Masnatae la via Walter Fillak.

Appartamento di superficie commerciale pari a 70,00 mq (escluse aree scoperte relative ad un poggiolo), posto al terzo piano con ascensore, è provvisto di una unica esposizione delle quattro finestre dei vani verso il lato Est distacco (c.a. 2.00 m) sulla via Antonio Caveri ad altezza strada. Discretamente illuminato, e soleggiato, l'immobile si compone di un ingresso che permette di accedere alla camera matrimoniale da un piccolo disimpegno che adduce, ad una cameretta, al bagno e al vano cucina con poggiolo. Nella parte ad Ovest a circa 1,50 troviamo la sosta veicolare della prosecuzione della stessa strada carrabile di via A. Caveri .

Il Palazzo costruzione del 1935 conta un piano terra adibito a magazzini e depositi e sei piani ad uso abitativo per un totale di 30 appartamenti disposti con 5 accessi caposcala al piano. Dotato di un comodo ascensore l'immobile è di tipologia Termoautonomo in quanto predisposto per la collocazione di una caldaia ad uso riscaldamento e acqua calda sanitaria e 5 radiatori (non presenti in quanto rimossi ed asportati).

La zona della sottostante di via Rolando parzialmente pedonalizzata si presenta ancora commercialmente viva con la presenza di botteghe a carattere commerciale, (panificio, alimentari, frutta e verdura, farmacia, ecc) .

La zona è servita dal mezzo pubblico e a poche fermate troviamo la via Cantore e il centro della Fiumara. Critica è la situazione parcheggi in quanto la carenza di posti auto è evidente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/02/2025.

Custode delle chiavi: Sovemo

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Caveri , edificio 5, scala U, interno 15, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Lo scrivente, avendo provveduto alla rituale verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., e nomina esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile. Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva in data 12/02/2025 assistito dal Signor Denicolo Roberto della SO.VE.MO. srl all'esecuzione del sopralluogo presso l'abitazione dell'esecutato sita in via Antonio Caveri al fine di verificare lo stato dei luoghi, rilevare le misure dei singoli vani, dei confini, e accertare lo stato manutentivo del bene medesimo . Al sopralluogo è intervenuta una pattuglia volante della Polizia di Cornigliano

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.

CONFINI

L'unità immobiliare interno 15 è posta al terzo piano e confina a EST con muri perimetrali edificio su distacco prospiciente la strada di via Antonio Caveri a SUD muri perimetrali verso il distacco condominiale e parete confinante con appartamento interno 14 a NORD unità immobiliare interno 11, OVEST muri confinanti con il vano scale e l'interno 14 . SOPRA interno 20 SOTTO interno 10

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	56,75 mq	70,18 mq	1	70,18 mq	3,10 m	3
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile identificato a catasto in un appartamento di tipo economico A/3 è posto al terzo piano con esposizione ad est verso l'adiacente via Antonio Caveri per le quattro finestre che compongono i vani che vi si affacciano oltre all' ingresso e al piccolo ripostiglio. Descrittivamente l'immobile è così distribuito : Si accede dal vano scale condominiale provvisto di ascensore attraverso una porta blindata in ottimo stato nel vano ingresso che appare spazioso di 10,50 mq (3,90 m x 2,31 m) che è collegato a nord direttamente alla camera matrimoniale di 17,80 mq (3,34 m x 5,33 m) e a sud attraverso un piccolo disimpegno con una camera singola da 11,32 mq (4,06 x 2,79) un bagno di 4,08 (1,62 m x 2,52 m) ed una cucina di 13,71 mq (3,54 m x 3,25 m) provvista di un poggiatesta a sbalzo di 3,31 mq di lunghezza e largo 0,70 m..

Il tutto per una superficie netta utile dei vani pari a 60,56 mq ed una superficie catastale di 71 mq (Vedere planimetria con rilievo dei vani Allegato 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 7, Sub. 19 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq Piano 3
Dal 31/01/2008 al 19/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. sam, Fg. 39, Part. 7, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 4.187,33 Piano 3

Dal 19/12/2008 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. sam, Fg. 39, Part. 7, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 418,33 Piano 3
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	39	7	19	3	A3	3	4,5 VANI	71 mq	418,33 €	TERZO		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale del 1939 per quanto riguarda lo stato legittimo di progetto (Prog.290 del 1935). La difformità è riferita allo sviluppo del poggolo che è stato allungato costruttivamente e l'accesso allo stesso non e' più posizionato sul lato a SUD ma sul prospetto lato EST.

Tutta la colonna del fabbricato ha tale collocazione.

Altra difformità rilevata tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale riguarda (opere interne eseguite in epoca successiva) l'ampliamento in larghezza del bagno nella misura di 0,50 m. per l'intera sua lunghezza di 2,52 m

PRECISAZIONI

La Superficie netta dell'unità immobiliare di tipologia economica A/3 posta al terzo piano è il risultato del rilievo eseguito dei vani complessivi (allegato 3) risulta essere 60,56 mq a pavimento per una superficie lorda catastale pari a 71 mq mentre l' area scoperta è formata da un balcone posto a est-sud di superficie pari a 3,31 mq

PATTI

All'attualità non risulta al sottoscritto che siano in essere particolari patti di utilizzo del bene, anche in virtù del fatto che l'immobile è fruibile indipendentemente con accesso dal vano scala condominiale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta privo della caldaia un tempo collocata nel vano cucina, che forniva il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, e dei radiatori che erano posti nei 4 vani e nell'ingresso. Tutto rimosso prima del sopralluogo all'immobile.

L'impianto elettrico è stato modificato con rimozione di tutti i flutti (interruttori, deviatori prese, coperchi cassette, ecc) e risulta essere posto sottotraccia;

Sono state rimosse tutte le porte interne comprensive dei braghettoni, coprifilo ecc

Il bagno è ancora completo dei sanitari e risulta all'apparenza in discrete condizioni manutentive. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli scarichi e dell'impianto idrico rubinetti compresi. Il rivestimento è ancora in discrete condizioni manutentive. I sanitari installati sono di tipo standard, con box doccia divelto in acrilico, pronto forse per essere rimosso.

In discreto stato troviamo unicamente i serramenti esterni in alluminio bianco con vetrocamera da 1,5, le tapparelle in pvc e la porta blindata a 4 punti di chiusura. I pavimenti sono quelli originari in graniglia alla genovese e sono in buono stato conservativo il rivestimento ceramico della cucina (lato top) appare da sostituire.

La futura ristrutturazione dovrà comprendere anche le opere di coloritura completa di tutti gli ambienti, sia delle pareti che dei soffitti.

PARTI COMUNI

La costruzione abitativa presenta prospetti, e strutture di tamponamento in condizioni di scarsa manutenzione. L'ingresso presenta un portone in alluminio nero in buono stato, un atrio con una pavimentazione in graniglia, delle scale con pedate e le alzate in marmo e ringhiere in ferro discretamente mantenute. Nelle scale è stata eseguita la dorsale degli impianti che portano sopra ogni porta caposcala gli arrivi degli impianti (tv, messa a terra, fibra internet, citofono, ecc) ai quali dovranno essere collegati gli impianti privati dei singoli appartamenti. Il tutto in discrete condizioni manutentive. Il caseggiato nella propria estensione presenta un piano terra ad uso magazzini e depositi con serrande metalliche, e sei piani ad uso abitativo con uno sviluppo di 5 appartamenti a piano. L'ascensore posto in opera circa 20 anni or sono è funzionante e viene utilizzato unicamente dai possessori delle chiavi di accesso. Sono interdetti all'utilizzo unicamente gli interni 1,2,3,4,5 del primo piano.

Impianto Citofonico, impianto TV, messa a terra e ascensore si presume siano a norma con le vigenti disposizioni tecniche in quanto oggetto di recenti opere di centralizzazione degli impianti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non Si rilevano servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1935 con strutture in cemento armato prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto con strutture di tamponamento finito ad intonaco alla genovese.

I prospetti presentano zone di degrado generalizzato in particolar modo ai poggioli presenti nei prospetti.

Il vano scale si presenta ordinato le pedate e le alzate in marmo, la ringhiera in ferro e la pavimentazione dell'atrio in granigliato alla genovese in buono stato di conservazione.

Nelle scale è stato eseguita la centralizzazione degli impianti, con colonna montante incassata e derivazioni

sopra le porte caposcale delle singole unità immobiliari.

L'ascensore è funzionante appare in ordinato e dotato di serratura al fine di limitarne l'uso quotidiano e soprattutto agli appartamenti del primo piano che non hanno partecipato circa 20 anni or sono alla sua realizzazione.

Le pareti interne sono in laterizio intonacata, con impianto elettrico sottotraccia privo di frutti ovvero tutti quei dispositivi (interruttori, deviatori, prese, ecc) che compongono .

L'impianto di riscaldamento autonomo è privo di caldaia, e radiatori, in quanto rimossi dall'esecutato.

Internamente,le porte con i rispettivi braghettoni sono state rimosse ed asportate.

Il bagno completo di doccia, lavabo, bidet, wc di tipo standard si presenta sufficientemente ordinato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La Società Sovemo nel corso del sopralluogo ha provveduto a cambiare la serratura di apertura della porta caposcala di accesso all'appartamento al fine di preservare quel poco rimasto nella unità immobiliare (sanitari, serramenti esterni)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1965 al 31/01/2008	**** Omissis ****	DATTO PUBBLICO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ERCOLE LUCENTE	22/05/1965	32971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2008 al 19/12/2008	**** Omissis ****				
		VOLTURA PER MORTE CON RIUNIONE USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/2008	19179.1/2008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2008 al 13/02/2025	**** Omissis ****	ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRECO MARIO RAPALLO	19/12/2008	7581	470.1/2009
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

L'atto di provenienza del quale si è richiesto la copia all'ufficio della Conservatoria di Genova, sarà allegato alla perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Genova aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione Mutuo Banca
Iscritto a Genova il 13/01/2009
Reg. gen. 666 - Reg. part. 122
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Dr mario Greco
Data: 19/12/2008
N° repertorio: 7582
N° raccolta: 1743

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 13/01/2009
Reg. gen. 6667 - Reg. part. 122
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Greco Mario
Data: 13/01/2009
N° repertorio: 7582
N° raccolta: 1743

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 13/01/2009
Reg. gen. 665 - Reg. part. 470
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Genova il 13/01/2009
Reg. gen. 665 - Reg. part. 470
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 21/12/2023
Reg. gen. 43437 - Reg. part. 34472
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 21/12/2023
Reg. gen. 43437 - Reg. part. 34472
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 10/12/2024
Reg. gen. 41714 - Reg. part. 32872
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 10/12/2024

Reg. gen. 41714 - Reg. part. 32872
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

In allegato l'elenco sintetico delle formalità. (ALLEGATO 11 Visura ipotecaria aggiornata)

NORMATIVA URBANISTICA

Regolarità Urbanistica e Edilizia

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dal civico 5 di Via Antonio Caveri è stato edificato su progetto edilizio numero 290 del 1935. Il decreto di abitabilità è il numero 2036 del 31.12.1935. (vedi allegato 5).

Identificazione Topografica

Il fabbricato individuato dal civico 5 di Via Antonio Caveri ricade nella tavola n. 64 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000.

(vedi allegato 6).

Identificazione Urbanistica

-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 37 (scala 1:5.000) in ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico definito con la sigla AC-IU.

Vengono altresì verificate sia la cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti. (vedi allegato 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La planimetria catastale originaria del 30/12/1939 riferibile alla costruzione del caseggiato, differisce in modo sostanziale dallo stato dei luoghi per quanto riguarda la forma del poggiole e per il proprio vano apertura che invece essere posta nel lato sud (distacco) è posta a nord verso la salita di via Antonio Caveri. La regolarizzazione di opere eseguite in difformità dai titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967 non già accatastate (Art. 48 comma 2 Legge regionale 16/08 e DPR 380/2001 impone una sanzione di 516,00 euro.

Successivamente in epoca più recente come opere interne riscontrate in difformità alla planimetria catastale

troviamo ampliamento in larghezza del bagno di 0,50 m per l'intera sua lunghezza pari a 2.50 m.

In fase di valutazione del prezzo a metroquadrato di tale immobile si è tenuto conto dell'incidenza a mq della sanatoria edilizia (art. 48 comma 2 L.R. 16/2008) stimata in Euro 2.500,00 tra sanzione (615,00), Oneri di presentazione al Comune (91,00), oneri catastali (70,00) e parcella professionale (1.830,00) (vedi ALLEGATO 10)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 980,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.276,32

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

SPESE GESTIONALI:

l'allegato relativo al consuntivo gestionale riferito al 2023 in quanto la gestione annuale 2004 non è stata deliberata prevede come spesa ordinaria un importo annuale di Euro 978,54 (voci : generali millesimi 27,723 spesa Euro 267,00, Scala millesimi 30,27 spesa Euro 172,93, Ascensore millesimi 30 spesa Euro 187,80, Acqua suddivisa in parti uguali tra tutte le unità immobiliari Euro 217,50 (ALLEGATO 7)

Viene prodotto altresì estratto della situazione debitoria al 31/12/2024 dell'appartamento nel confronti della Amministrazione Condominiale con spese gestionali arretrate ammontanti ad Euro 1.276,32 (ALLEGATO 8)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Caveri , edificio 5, scala U, interno 15, piano 3

Unità immobiliare a carattere privato interno 15 posta al terzo piano del caseggiato condominiale avente civico 5 della via Antonio Caveri a Genova a Sampierdarena, traversa della Via Rolando ubicata nella parte verso piazza Masnatae la via Walter Fillak. Appartamento di superficie commerciale pari a 70,00 mq (escluse aree scoperte relative ad un poggiolo), posto al terzo piano con ascensore, è provvisto di una unica esposizione delle quattro finestre dei vani verso il lato Est distacco (c.a. 2.00 m) sulla via Antonio Caveri ad altezza strada. Discretamente illuminato, e soleggiato, l'immobile si compone di un ingresso che permette di accedere alla camera matrimoniale da un piccolo disimpegno che adduce, ad una cameretta, al bagno e al vano cucina con poggiolo. Nella parte ad Ovest a circa 1,50 troviamo la sosta veicolare della prosecuzione della stessa strada carrabile di via A. Caveri . Il Palazzo costruzione del 1935 conta un piano terra adibito a magazzini e depositi e sei piani ad uso abitativo per un totale di 30 appartamenti disposti con 5 accessi caposcala al piano. Dotato di un comodo ascensore l'immobile è di tipologia Termoautonomo in quanto predisposto per la collocazione di una caldaia ad uso riscaldamento e acqua calda sanitaria e 5 radiatori (non presenti in quanto rimossi ed asportati). La zona della sottostante di via Rolando parzialmente pedonalizzata si presenta ancora commercialmente viva con la presenza di botteghe a carattere commerciale, (panificio, alimentari, frutta e verdura, farmacia, ecc) . La zona è servita dal mezzo pubblico e a poche fermate troviamo la via Cantore e il centro della Fiumara. Critica è la situazione parcheggi in quanto la carenza di posti auto è evidente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 7, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 37.950,00

Al fine di pervenire alla corretta stima si sono applicate due metodologie di stima (Vedi allegato 10) :

1) (stima immobiliare con valutazione a mq) La stima del bene immobiliare effettuata a "valore venale". Quest'ultimo determinato sulla scorta sia dei valori di mercato della zona, riferite all' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, che pubblica semestralmente un listino dei valori a metro quadro per zona e per tipologia di vendita, (basati sulle 3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente) che dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tabelle OMI redatta dall'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metro-quadrato per le abitazioni di tipo economico compreso tra i 580,00 e 860,00 euro . (quotazione al 1° semestre 2024) (vedi allegato 9).In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella fascia Semicentrale Rolando- Fillak con codice di zona C21, e microzona catastale n. 36 . La caratteristica più saliente riscontrata e tenuta in debita considerazione soprattutto nell'analisi comparativa è quella relativa al

piano di ubicazione dell'unità immobiliare e alla presenza o meno dell'ascensore. In considerazione all'attuale flessione del mercato immobiliare e alla pesante situazione economica, viste l'analisi del bene immobiliare la propria collocazione e le valutazioni complessive sopra riportate si può ragionevolmente assegnare al bene un valore a mq pari a Euro 650,52. A questo valore dobbiamo detrarre il costo necessario a regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto edilizio e urbanistico (art.48 comma 2 LR 18/2008) come pratica professionale possiamo quantificarla in Euro 1.500 + 22 % iva (Euro 330,00) = Totale Euro 1.830,00 oltre alla sanzione amministrativa di Euro 516,00, oneri comune di presentazione Euro 91,00 e catastali per la rettifica del docfa Euro 70,00 portano l'ammontare necessario ad un totale di Euro 2.500,00 / 71 mq = pari ad Euro 70,52 / mq. che rappresenta l'incidenza a metroquadrato della sanatoria edilizia.

Dal valore iniziale (650,52 Eur/mq) si arriva così al dato minimo del gap indicato dall'Agenzia del Territorio (580,00 Euro/mq) ottenendo pertanto una quantificazione complessiva per tale immobile pari a : 71 mq x 580,00 euro/mq = 41.800 Euro

2) (Metodo del Confronto di mercato Market Comparison Approach) con procedimento di stima secondo gli standard internazionali. Nella ricerca di mercato si sono verificati e comparati i valori di altri 3 beni immobiliari collocati nell'area adiacente con una ricerca effettuata con internet e la consultazione dei maggiori portali di commercializzazione di beni immobiliari (casa.it, attico.it, immobiliare.it e Idelista) raffrontati nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di trovare l'equo valore di mercato a metro quadrato del bene in esame.

Le fasi principali del MCA sviluppato ha interessato le seguenti aspetti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato
- 2) Rilevazione dei dati immobiliari completi
- 3) Scelta delle caratteristiche immobiliari
- 4) Compilazione della tabella dei dati
- 5) Stima dei prezzi marginali
- 6) Redazione della tabella di valutazione
- 7) Sintesi valutativa con indicazione del prezzo a mq da applicare

Si è quindi proceduto ad effettuare la media tra i due metodi. (vedi esplicazione relativa alla Stima immobiliare indicata nell'ALLEGATO 10) Dal processo di comparazione con altre 4 unità immobiliari in vendita nella zona si ottiene la Stima Market Comparison Approach di Euro 38.081,56 con un valore a metroquadrato pari a Euro 536,36.

Il valore finale, dato dalla media dei due valori nominali ottenuti con i due differenti metodi portano ad avere una equa valutazione dell'immobile pari a Euro 39.940,78 che con l'applicazione della riduzione del 5% indicata dalle direttive avute portano ad un valore arrotondato a base d'asta pari a 37.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Antonio Caveri , edificio 5, scala U, interno 15, piano 3	71,00 mq	534,50 €/mq	€ 37.949,50	100,00%	€ 37.950,00
Valore di stima:					€ 37.950,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La planimetria catastale originaria del 30/12/1939 riferibile alla costruzione del caseggiato, differisce in modo sostanziale dallo stato dei luoghi per quanto riguarda la forma del poggiolo e per il proprio vano apertura (porta finestra di accesso allo stesso balcone) che invece di essere posto nel lato sud (verso il distacco), come indicato nella planimetria catastale originaria del '39, è posta a nord verso la salita di via Antonio Caveri. La regolarizzazione di opere eseguite in difformità dai titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967 non già accatastate (Art. 48 comma 2 Legge regionale 16/08 e DPR 380/2001 impone una sanzione di 516,00 euro.

Lo stesso sopralluogo ha evidenziato difformità alla planimetria catastale l'avvenuta esecuzione di modifiche interne all'unità immobiliare stessa eseguite in epoca più recente quale l'ampliamento in larghezza del bagno di 0,50 m per l'intera sua lunghezza pari a 2.52 m.

Il preventivo per regolarizzare la situazione ha un costo professionale pari ad Euro 2.500,00 comprendendo sanzioni e nuovo accatastamento.

In fase di valutazione del prezzo a metroquadrato di tale immobile si è tenuto conto dell'incidenza a mq della sanatoria edilizia (art. 48 comma 2 L.R. 16/2008) stimata in Euro 2.500,00 tra sanzione (615,00), Oneri di presentazione al Comune (91,00), oneri catastali (70,00) e parcella professionale (1.830,00) (vedi Allegato 7).

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 20/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borghi Pier Ugo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2 (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 RILIEVO PLANIMETRIA ATTUALE (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 4 FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO 5 CERTIFICATO ABITABILITÀ (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 STRALCI CARTOGRAFICI INQUADRAMENTO (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 CONSUNTIVO AMMINISTRAZIONE SPESE ORDINARIE (Aggiornamento al 19/02/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8 SITUAZIONE DEBITORIA AMMINISTRAZIONE (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 9 TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 10 STIMA APPARTAMENTO (Aggiornamento al 16/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 11 ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 12 ATTO DI ACQUISTO (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 13 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA I(in fase di aggiornamento verrà inviato entro il 28/02)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 14 ADEMPIMENTI FINALI ART. 173l.80/2005 (Aggiornamento al 20/02/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Caveri , edificio 5, scala U, interno 15, piano 3

Unità immobiliare a carattere privato interno 15 posta al terzo piano del caseggiato condominiale avente civico 5 della via Antonio Caveri a Genova a Sampierdarena, traversa della Via Rolando ubicata nella parte verso piazza Masnatae la via Walter Fillak. Appartamento di superficie commerciale pari a 70,00 mq (escluse aree scoperte relative ad un poggiolo), posto al terzo piano con ascensore, è provvisto di una unica esposizione delle quattro finestre dei vani verso il lato Est distacco (c.a. 2.00 m) sulla via Antonio Caveri ad altezza strada. Discretamente illuminato, e soleggiato, l'immobile si compone di un ingresso che permette di accedere alla camera matrimoniale da un piccolo disimpegno che adduce, ad una cameretta, al bagno e al vano cucina con poggiolo. Nella parte ad Ovest a circa 1,50 troviamo la sosta veicolare della prosecuzione della stessa strada carrabile di via A. Caveri . Il Palazzo costruzione del 1935 conta un piano terra adibito a magazzini e depositi e sei piani ad uso abitativo per un totale di 30 appartamenti disposti con 5 accessi caposcala al piano. Dotato di un comodo ascensore l'immobile è di tipologia Termoautonomo in quanto predisposto per la collocazione di una caldaia ad uso riscaldamento e acqua calda sanitaria e 5 radiatori (non presenti in quanto rimossi ed asportati). La zona della sottostante di via Rolando parzialmente pedonalizzata si presenta ancora commercialmente viva con la presenza di botteghe a carattere commerciale, (panificio, alimentari, frutta e verdura, farmacia, ecc) . La zona è servita dal mezzo pubblico e a poche fermate troviamo la via Cantore e il centro della Fiumara. Critica è la situazione parcheggi in quanto la carenza di posti auto è evidente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 7, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Regolarità Urbanistica e Edilizia Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dal civico 5 di Via Antonio Caveri è stato edificato su progetto edilizio numero 290 del 1935 Il decreto di abitabilità è il numero 2036 del 31.12.1935. (vedi allegato 5). Identificazione Topografica Il fabbricato individuato dal civico 5 di Via Antonio Caveri ricade nella tavola n. 64 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000. (vedi allegato 6). Identificazione Urbanistica -Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 37 (scala 1: 5.000) in ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico definito con la sigla AC-IU Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti . (vedi allegato 6).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 508/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Antonio Caveri, edificio 5, scala U, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 7, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta privo della caldaia un tempo collocata nel vano cucina, che forniva il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, e dei radiatori che erano posti nei 4 vani e nell'ingresso. Tutto rimosso prima del sopralluogo all'immobile. L'impianto elettrico è stato modificato con rimozione di tutti i flutti (interruttori, deviatori prese, coperchi cassette, ecc) e risulta essere posto sottotraccia; Sono state rimosse tutte le porte interne comprensive dei braghettoni, coprifilo ecc Il bagno è ancora completo dei sanitari e risulta all'apparenza in discrete condizioni manutentive. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli scarichi e dell'impianto idrico rubinetti compresi. Il rivestimento è ancora in discrete condizioni manutentive. I sanitari installati sono di tipo standard, con box doccia divelto in acrilico, pronto forse per essere rimosso. In discreto stato troviamo unicamente i serramenti esterni in alluminio bianco con vetrocamera da 1,5, le tapparelle in pvc e la porta blindata a 4 punti di chiusura. I pavimenti sono quelli originari in graniglia alla genovese e sono in buono stato conservativo il rivestimento ceramico della cucina (lato top) appare da sostituire. La futura ristrutturazione dovrà comprendere anche le opere di coloritura completa di tutti gli ambienti, sia delle pareti che dei soffitti.		
Descrizione:	Unità immobiliare a carattere privato interno 15 posta al terzo piano del caseggiato condominiale avente civico 5 della via Antonio Caveri a Genova a Sampierdarena, traversa della Via Rolando ubicata nella parte verso piazza Masnatae la via Walter Fillak. Appartamento di superficie commerciale pari a 70,00 mq (escluse aree scoperte relative ad un poggiolo), posto al terzo piano con ascensore, è provvisto di una unica esposizione delle quattro finestre dei vani verso il lato Est distacco (c.a. 2.00 m) sulla via Antonio Caveri ad altezza strada. Discretamente illuminato, e soleggiato, l'immobile si compone di un ingresso che permette di accedere alla camera matrimoniale da un piccolo disimpegno che adduce, ad una cameretta, al bagno e al vano cucina con poggiolo. Nella parte ad Ovest a circa 1,50 troviamo la sosta veicolare della prosecuzione della stessa strada carrabile di via A. Caveri. Il Palazzo costruzione del 1935 conta un piano terra adibito a magazzini e depositi e sei piani ad uso abitativo per un totale di 30 appartamenti disposti con 5 accessi caposcala al piano. Dotato di un comodo ascensore l'immobile è di tipologia Termoautonomo in quanto predisposto per la collocazione di una caldaia ad uso riscaldamento e acqua calda sanitaria e 5 radiatori (non presenti in quanto rimossi ed asportati). La zona della sottostante di via Rolando parzialmente pedonalizzata si presenta ancora commercialmente viva con la presenza di botteghe a carattere commerciale, (panificio, alimentari, frutta e verdura, farmacia, ecc) . La zona è servita dal mezzo pubblico e a poche fermate troviamo la via Cantore e il centro della Fiumara. Critica è la situazione parcheggi in quanto la carenza di posti auto è evidente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

