

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII CIVILE – PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia dell'Estimatore Geom. Mazzei Natale, nella Liquidazione Giudiziale Biscottificio ***** di *****
& C. SNC dei soci illimitatamente responsabili *****e *****. R.G. n. 11/2022

Giudice delegato: Dott. Braccialini Roberto

Immobili:

- 1) **Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *******,
- 2) **Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *******,

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>4</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>6</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>8</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>9</u>
<u>Patti.....</u>	<u>12</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>12</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>13</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>14</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>14</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>15</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>16</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>17</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>19</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>19</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>23</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>23</u>
<u>ELENCO ALLEGATI.....</u>	<u>27</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>28</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>28</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>29</u>
<u>Schema riassuntivo</u>	
<u>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 11/2022.....</u>	<u>31</u>
<u>Lotto N° 1.....</u>	<u>31</u>
<u>Lotto N° 2.....</u>	<u>32</u>

In data 12/09/2024, il Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, nella specifica istanza num. 008 di pari data, Dott.sa Cinzia Cirillo, formulava istanza con richiesta di nomina del sottoscritto Geometra Natale Mazzei, con studio in Via Pallavicini - 16100 - Genova (GE), email n.mazzei@studiomazzei.it, PEC natale.mazzei@geopec.it, Tel. 333 5905332, quale perito Estimatore nella liquidazione giudiziale 11/2022. In data 17/09/2024 il Giudice Dott. Roberto Braccialini formulava il proprio nulla osta alla designazione con specifico richiamo ai criteri tariffari.

PREMESSA

La presente perizia prende in esame gli immobili sotto elencati, per i quali è stato definito apposito "quesito tipo" predisposto dalla Sezione il 24.01.2019 per le stime immobiliari. L'applicabilità del "quesito tipo" è segnalata nella Disposizione Organizzativa 1/2022 della sezione VII Civile del Tribunale di Genova,

Gli immobili parte del compendio immobiliare oggetto di stima sono:

- **Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio ***** ***** ****;**
- **Bene n° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio ***** *****;**

DESCRIZIONE

Premesso che i due immobili sono parte del medesimo edificio, sito in Genova Via Canevari civ. 26 e rispettivamente ubicati su due piani differenti, si procederà ad un'unica descrizione dell'edificio, mentre si forniranno descrizioni separate per i singoli immobili.

EDIFICIO VIA CANEVARI civ. 26:

L'edificio di Via Caneravi civ. 26 è ubicato nel municipio III Bassa Val Bisagno, zona centrale della città e di notevole densità edilizia frutto di edificazione stratificata nel tempo. La zona ricca di esercizi commerciali è molto servita anche in termini di trasporti pubblici, presenti infatti nelle vicinanze fermata bus, stazione treno FFSS di Genova Brignole, stazione metropolitana di Genova Brignole.

L'Edificio sorge su strada di particolare traffico veicolare, costituisce infatti il collegamento tra la Val Bisagno e il centro cittadino, che rispetto all'immobile dista poche centinaia di metri.

Vista la notevole densità edificata e la zona centrale, è piuttosto limitata l'offerta di parcheggio, che nella zona specifica comunque prevede la possibilità di parcheggio in zona "blu area" con tariffe per residenti e non, quasi del tutto assenti o limitata la presenza di parcheggi liberi.

Presenti nella delegazione scuole di vario ordine e grado.

I due appartamenti interni 18 e 28 scala Destra, oggetto di stima, sono ubicati all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, ascensore.

Gli appartamenti risultano dotati di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria centralizzato.

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5:

Abitazione in appartamento di tipo civile (A/2), posto al piano 5 dell'edificio di Via Canevari civ. 26 all'interno 18 della scala destra (D o DX).

L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 5° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con tinello, camera, camera matrimoniale, bagno e anti-bagno, ripostiglio, due balconi.

Espone su fronte OVEST e NORD.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Bene n° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7:

Abitazione in appartamento di tipo civile (A/2), posto al piano 7 dell'edificio di Via Canevari civ. 26 all'interno 28 della scala destra (D o DX).

L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 7° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale, n. 2 bagni, disimpegno. Balcone. Espone su fronte NORD e cavedio interno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio ***** ***** ****;**

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio ***** *****;**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Ricevuto da parte del Curatore della Liquidazione Giudiziale a mezzo email ispezione ipotecaria in capo ai soggetti ***** ***** num. T15938 del 21/10/2024 e ***** ***** num. T11676 del 21/10/2024 che risulta completa.

Si segnala che nella nota relativa alla iscrizione contro ***** ***** ***** del 12/06/2024 R.P. 2670 R.G. 20026 pubblico ufficiale Notaio Lizza Paolo, risulta terzo datore di ipoteca la sig.ra ***** ***** per la quota di ½ per il diritto di proprietà dell'immobile di Via Canevari 26 int. 18 scala D a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti soggetti:

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5:

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

Via Canevari 26 int. 18 scala destra

16137 - Genova (GE)

Nato a ***** il **/**/****

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

Via Canevari 26 int. 18

16137 - Genova (GE)

Nata a ***** il **/**/****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Si segnala che in data 21/12/2024 è deceduto in Genova il sig. *** , titolarità della quota di proprietà per 1/2 ed intestazione catastale in attesa di successione e conseguente voltura catastale.**

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *** ,**

- ***** (1/1)

Codice fiscale: *****

Via Canevari 26 int 28 scala destra

16157 - Genova (GE)

Nato a ***** il **/**/****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5:

Appartamento posto al piano 5, distinto con il numero interno DICIOOTTO composto da vani catastali 5,5, con annessi balconi al piano.

Confini appartamento: a NORD in parte con appartamento int. 19 in parte con vano ascensore, a EST in parte con vano scale e in parte con appartamento int. 17, a SUD muri perimetrali su distacco, a OVEST muri perimetrali su distacco

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7:

Appartamento posto al piano 7, distinto con il numero interno VENTOTTO composto da vani catastali 5,5, con annesso balcone al piano.

Confini appartamento: a NORD muri perimetrali su distacco Via Canevari, a EST in parte con appartamento int. 28 scala S in parte con cavedio, a SUD in parte con cavedio in parte con altra uiu, a EST in parte con vano scale in parte con appartamento int. 27 scala D.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,57 mq	119,31 mq	1	119,31 mq	3,00 m	5
Balcone	11,06 mq	11,06 mq	0,40	4,42 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				123,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,73 mq		

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,53 mq	119,60 mq	1	119,60 mq	3,00 m	7
Balcone coperto - Loggia	14,16 mq	14,16 mq	0,40	5,66 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				125,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che, la vendita è fatta a corpo e non a misura, fonda la stima del valore a base d'asta sulla base di quantificazioni metriche di superfici e non per questo le misure espresse sono da intendersi quantificazione del bene oggetto di vendita dal momento che la vendita è fatta ed accettata "a corpo".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5:

Periodo	Dati catastali
Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 62, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita £ 2.650
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 62, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita £ 1.980.000
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 62, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.022,58
Dal 09/11/2015 al 11/08/2017	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 62, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.022,58

Situazione degli intestati

Periodo	Dati Anagrafici
Fino al 23/10/1985	*****

Dal 23/10/1985 al 02/08/1986
Dal 02/08/1986 al 25/11/1992
Dal 25/11/1992 al 20/11/2002
Dal 20/11/2002 al 22/12/2003
Dal 22/12/2003 al 01/06/2004
Dal 01/06/2004

Non vi è corrispondenza all'attualità tra i titolari catastali e quelli reali, infatti si segnala che in data 21/12/2024 è deceduto in Genova il sig. *****. Titolarità della quota di proprietà per ½ ed intestazione catastale in attesa di successione e conseguente voltura catastale.

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7:

Periodo	Dati catastali
Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 72, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita £ 2.651
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita £ 1.980.000
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 72, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.022,58
Dal 09/11/2015 al 11/08/2017	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 278, Sub. 72, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.022,58

Situazione degli intestati

Periodo	Dati Anagrafici
Fino al 23/10/1985	*****
Dal 23/10/1985 al 02/08/1986	*****
Dal 02/08/1986 al 25/11/1992	*****
Dal 25/11/1992 al 20/11/2002	*****
Dal 20/11/2002 al 22/12/2003	*****
Dal 22/12/2003 al 01/06/2004	*****
Dal 01/06/2004	***** *****

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *** ***** ****;**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	49	278	62	1	A2	3	5,5	122 mq	€ 1.022,58	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile in oggetto sussistono lievi difformità nella planimetria catastale.

Difformità planimetria catastale: La planimetria in atti, (ultima in atti) risulta quella di impianto risalente al 07/09/1962. Il confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria evidenzia le seguenti difformità:

diversa distribuzione degli spazi interni per modifiche al ripostiglio, con presenza all'interno dello stesso di pilastri.

Assente pilastro nel soggiorno.

Diverso posizionamento della parete dell'anti bagno.

Per la regolarizzazione delle difformità di planimetria è necessaria la presentazione di variazione catastale a

firma di tecnico abilitato con specifica pratica DOCFA per "diversa distribuzione spazi interni" con costi stimati per pratica DOCFA oneri tecnici professionali stimabili in Euro 400,00 (oltre oneri) ed euro 70,00 per diritti catastali.

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *** *****;**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	49	278	72	1	A2	3	5,5	126 mq	€ 1.022,58	7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile in oggetto sussistono lievi difformità nella planimetria catastale.

Difformità planimetria catastale: La planimetria in atti, (ultima in atti) risulta quella di impianto risalente al 07/09/1962. Il confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria evidenzia le seguenti difformità:

diversa distribuzione degli spazi interni per modifiche al ripostiglio, con presenza all'interno dello stesso di spigolo derivante da nicchia in locale ingresso.

Assenti spalline in corrispondenza di armadiature a muro zona corridoio.

Assente ingombro cassa camini in cucina, Assente nicchia zona ingresso verso locale ripostiglio.

Per la regolarizzazione delle difformità di planimetria è necessaria la presentazione di variazione catastale a firma di tecnico abilitato con specifica pratica DOCFA per "diversa distribuzione spazi interni" con costi stimati per pratica DOCFA oneri tecnici professionali stimabili in Euro 400,00 (oltre oneri) ed euro 70,00 per diritti

PRECISAZIONI

Bene N° 1: Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *****

Nell'atto di provenienza dell'immobile a rogito Notaio Paolo Lizza rep. 74843 racc. 16505 del 01/06/2004, all'articolo tre viene specificato che:

“che non costituiscono parti comuni condominiali:

- * il lastrico solare, attualmente di proprietà della società "BLUE REAL ESTATE S.R.L.", con le facoltà ed i diritti previsti nell'infra citato Regolamento di Condominio;

- * l'area adibita a parcheggio (riportata nel detto Catasto dei Fabbricati al foglio GEC/49 mappale 279 sub. 1) e destinata a pertinenza dell'unità immobiliare distinta con i civici numeri 138R - 152R di Via Canevari (riportata nel medesimo Catasto dei Fabbricati al foglio GEC/49, mappale 278, sub. 82), attualmente entrambe di proprietà della suddetta società "BLUE REAL ESTATE S.R.L.";

- che in forza di atto a rogito del notaio Alberta della Ratta-Rinaldi in data 27 aprile 2004 rep. n. 37601/9791, registrato a Desio 2 il 17 maggio 2004 al N.209 trascritto a Genova il 27 Maggio 2004 RPN. 24508, 24509 e 24510, la società "IMMOBILIARE VERRI S.R.L." è divenuta proprietaria esclusiva di una porzione di area urbana posta al piano terreno, da adibirsi a quattro posti moto ed attualmente riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova, a parte di maggior consistenza, al foglio GEC/49 - mapp. 278 sub. 91, nonché di una porzione di terrazzo già annessa al locale portineria ed attualmente riportata nel detto Catasto dei Fabbricati, a parte di maggior consistenza, al foglio GEC/49 - mapp. 278 sub. 84, porzioni evidenziate con tinteggiatura in colore giallo nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "B" al citato atto a rogito del notaio Alberta della Ratta-Rinaldi in data 27 aprile 2004 rep. n. 37601/9791 e che, pertanto, devono intendersi escluse dalle parti comuni condominiali;

- che in forza del medesimo atto è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova al foglio GEC/49 - mappale 278 (duecentosettantotto) sub. 83 (ottantatre) ed a carico della sopra descritta area destinata a posti auto di cui al foglio GEC/49 (quarantanove) - mappale 279 (duecentosettantanove) sub. 1 (uno).

Detta servitù verrà esercitata dal cancello che immette in tale area fino all'occhio di vetrina del civico 154R di via Canevari (dal quale il sub. 83 ha accesso), confinante con l'area stessa, nel tratto indicato con doppio tratteggio obliquo nell'elaborato planimetrico generale afferente il piano terra dello stabile in Genova, via

Canevari n. 26, che trovasi allegato sotto la lettera "D" al citato atto a rogito del notaio Alberta della Ratta-Rinaldi;

- che in forza del medesimo atto è stata altresì costituita servitù di passo pedonale a favore dell'unità immobiliare riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova al foglio GEC/49 – mappale 278 (duecentosettantotto) sub. 86 (ottantasei), affinché detta unità possa usufruire dell'uscita di sicurezza ubicata nell'intercapedine, nonché a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte dello stabile di via Canevari n. 26 e di proprietà della società "IMMOBILIARE VERRI S.R.L." o suoi aventi causa, per consentire l'accesso all'intercapedine condominiale situata sul lato ovest del fabbricato, mediante scaletta ubicata sotto il muraglione, ed a carico della sopra descritta area destinata a posti auto di cui al foglio GEC/49 (quarantanove) – mappale 279 (duecentosettantanove) sub. 1 (uno). Detta servitù verrà esercitata lungo la striscia tratteggiata con punto e linea nell'elaborato planimetrico generale afferente il piano terra dello stabile in Genova, via Canevari n. 26, allegato come specificato al comma precedente;

- che in forza del medesimo atto è stata altresì costituita servitù di passo a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte dello stabile di via Canevari n. 26 e di proprietà della società "IMMOBILIARE VERRI S.R.L." o suoi aventi causa ed a carico del lastrico solare di proprietà attualmente della "Blue Real Estate S.R.L." riportato nel detto Catasto dei Fabbricati al foglio GEC/49 - mappale 278 sub. 100, per consentire l'accesso ai beni esistenti di qualsiasi natura di pertinenza condominiale o di condomini (ad es. canne fumarie, canne di esalazione dai locali servizi igienici, ecc.).

La Parte Acquirente dichiara di conoscere e accettare per sé e suoi successori obbligandosi di far accettare ai suoi aventi causa il regolamento di condominio del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, il cui testo con allegate le tabelle millesimali e le planimetrie, trovasi allegato sotto la lettera "C" al già citato atto a rogito Notaio Alberta della Ratta-Rinaldi di Cusano Milanino in data 27 aprile 2004, rep.n. 37601/9791. La Parte Venditrice, fintantoché non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari (di cui attualmente è proprietaria) della porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, si riserva:

a) la facoltà di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso e alla destinazione dei beni o parte di essi e relativi impianti, di cui essa Società venditrice sia ancora proprietaria; l'esercizio di tale facoltà non potrà mai dare diritto a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sarà svolta nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni urbanistiche, fatta avvertenza, ovviamente, che saranno esclusi da ogni possibile intervento e modifica di destinazione d'uso gli immobili oggetto del presente atto ovvero i diritti con il medesimo acquisiti dalla parte acquirente;

b) la facoltà di depositare atti modificativi del sopracitato regolamento di condominio e delle tabelle millesimali allo stesso allegate che si rendessero necessari in dipendenza dell'attuazione delle modifiche di cui alla precedente lettera a) o per esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale rendesse palesi, restando intesi che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini. In tal senso la parte acquirente dà ampio ed irrevocabile mandato, in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario, e conseguente procura alla società venditrice, di procedere a dette eventuali modifiche e rettifiche del predetto regolamento di condominio..”

Si rimanda e si fa espresso riferimento per le provenienze e consistenze a quanto contenuto nell'atto di provenienza dell'immobile a rogito Notaio Paolo Lizza rep. 74843 racc. 16505 del 01/06/2004.

Bene N° 2: Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio ***;**

Nell'atto di provenienza dell'immobile a rogito Notaio Paolo Lizza rep. 74841 racc. 16503 del 01/06/2004, all'articolo tre viene specificato che:

“...In particolare, le parti si danno reciprocamente atto di quanto segue:

- che non costituiscono parti comuni condominiali:

* il lastrico solare, attualmente di proprietà della società "BLUE REAL ESTATE S.R.L.", con le facoltà ed i diritti previsti nell'infra citato Regolamento di Condominio;

* l'area adibita a parcheggio (riportata nel detto Catasto dei Fabbricati al foglio GEC/49 mappale 279 sub. 1) e destinata a pertinenza dell'unità immobiliare distinta con i civici numeri 138R - 152R di Via Canevari (riportata nel medesimo Catasto dei Fabbricati al foglio GEC/49, mappale 278, sub. 82), attualmente entrambe di proprietà della suddetta società "BLUE REAL ESTATE S.R.L.";

- che in forza di atto a rogito del notaio Alberta della Ratta-Rinaldi in data 27 aprile 2004 rep. n. 37601/9791, registrato a Desio 2 il 17 maggio 2004 al N.209 trascritto a Genova 27 maggio 2004 RPN 14710, 14711, 14712, 14713 e 14714, la società "IMMOBILIARE VERRI S.R.L." è divenuta proprietaria esclusiva di una porzione di area urbana posta al piano terreno, da adibirsi a quattro posti moto ed attualmente riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova, a parte di maggior consistenza, al foglio GEC/49 - mapp. 278 sub. 91, nonché di una porzione di terrazzo già annessa al locale portineria ed attualmente riportata nel detto Catasto dei Fabbricati, a parte di maggior consistenza, al foglio GEC/49 - mapp. 278 sub. 84, porzioni evidenziate con tinteggiatura in colore giallo nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "B" al citato atto a rogito del notaio Alberta della Ratta-Rinaldi in data 27 aprile 2004 rep. n. 37601/9791 e che, pertanto, devono intendersi escluse dalle parti comuni condominiali;

- che in forza del medesimo atto è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova al foglio GEC/49 - mappale 278 (duecentosettantotto) sub. 83 (ottantatre) ed a carico della sopra descritta area destinata a posti auto di cui al foglio GEC/49 (quarantanove) - mappale 279 (duecentosettantanove) sub. 1 (uno). Detta servitù verrà esercitata dal cancello che immette in tale area fino all'occhio di vetrina del civico 154R di via Canevari (dal quale il sub. 83 ha accesso), confinante con l'area stessa, nel tratto indicato con doppio tratteggio obliquo nell'elaborato planimetrico generale afferente il piano terra dello stabile in Genova, via Canevari n. 26, che trovasi allegato sotto la lettera "D" al citato atto a rogito del notaio Alberta della Ratta-Rinaldi;

- che in forza del medesimo atto è stata altresì costituita servitù di passo pedonale a favore dell'unità immobiliare riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova al foglio GEC/49 - mappale 278 (duecentosettantotto) sub. 86 (ottantasei), affinché detta unità possa usufruire dell'uscita di sicurezza ubicata nell'intercapedine, nonché a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte dello stabile di via Canevari n. 26 e di proprietà della società "IMMOBILIARE VERRI S.R.L." o suoi aventi causa, per consentire l'accesso all'intercapedine condominiale situata sul lato ovest del fabbricato, mediante scaletta ubicata sotto il muraglione, ed a carico della sopra descritta area destinata a posti auto di cui al foglio GEC/49 (quarantanove) - mappale 279 (duecentosettantanove) sub. 1 (uno). Detta servitù verrà esercitata lungo la striscia tratteggiata con punto e linea nell'elaborato planimetrico generale afferente il piano terra dello stabile in Genova, via Canevari n. 26, allegato come specificato al comma precedente;

- che in forza del medesimo atto è stata altresì costituita servitù di passo a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte dello stabile di via Canevari n. 26 e di proprietà della società "IMMOBILIARE VERRI S.R.L." o suoi aventi causa ed a carico del lastrico solare di proprietà attualmente della "Blue Real Estate S.R.L." riportato nel detto Catasto dei Fabbricati al foglio GEC/49 - mappale 278 sub. 100, per consentire l'accesso ai beni esistenti di qualsiasi natura di pertinenza condominiale o di condomini (ad es. canne fumarie, canne di esalazione dai locali servizi igienici, ecc.).

La Parte Acquirente dichiara di conoscere e accettare per sé e suoi successori obbligandosi di far accettare ai suoi aventi causa il regolamento di condominio del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, il cui testo con allegate le tabelle millesimali e le planimetrie, trovasi allegato sotto la lettera "C" al già citato atto a rogito Notaio Alberta della Ratta-Rinaldi di Cusano Milanino in data 27 aprile 2004, rep.n. 37601/9791.

La Parte Venditrice, fintantoché non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari (di cui attualmente è proprietaria) della porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, si riserva:

a) la facoltà di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso e alla destinazione dei beni o parte di essi e relativi impianti, di cui essa Società venditrice sia ancora proprietaria; l'esercizio di tale facoltà non potrà

mai dare diritto a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sarà svolta nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni urbanistiche, fatta avvertenza, ovviamente, che saranno esclusi da ogni possibile intervento e modifica di destinazione d'uso gli immobili oggetto del presente atto ovvero i diritti con il medesimo acquisiti dalla parte acquirente;

b) la facoltà di depositare atti modificativi del sopracitato regolamento di condominio e delle tabelle millesimali allo stesso allegate che si rendessero necessari in dipendenza dell'attuazione delle modifiche di cui alla precedente lettera a) o per esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale rendesse palesi, restando intesi che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini.

In tal senso la parte acquirente dà ampio ed irrevocabile mandato, in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario, e conseguente procura alla società venditrice, di procedere a dette eventuali modifiche e rettifiche del predetto regolamento di condominio."

Si rimanda e si fa espresso riferimento per le provenienze e consistenze a quanto contenuto nell'atto di provenienza dell'immobile a rogito Notaio Paolo Lizza rep. 74841 racc. 16503 del 01/06/2004.

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *** *****;**

L'abitazione si presentava al momento del sopralluogo in discreto stato di conservazione, in linea con l'epoca di realizzazione dello stabile.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in graniglia lucidate, mentre sono presenti piastrella in ceramica in pavimento wc. Rivestimenti delle pareti della cucina e del wc con piastrelle in ceramica, in stato di ordinario di conservazione.

Porte interne in legno, finestre in alluminio a doppio vetro senza alcuna caratteristica di bontà dal punto di vista energetico, cassettoni per avvolgibili in legno, tapparelle esterne.

Il locale wc presenta i sanitari wc, lavabo e piatto doccia, con rubinetteria di uso corrente, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Porta di ingresso al piano in legno con pannellatura (di tipo blindata).

Presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni con termovalvole nei vari ambienti. Impianto elettrico presente e funzionante. Funzionamento impianti e verifica effettuati per quanto ispezionabile, senza esecuzione di prove/test e/o indagini che eccedano la verifica "a vista".

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *** *****;**

L'abitazione si presentava al momento del sopralluogo in buono stato, con qualche segno di degrado su pareti in prossimità delle finestre con qualche macchia di muffa (vedi finestra soggiorno).

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in graniglia lucidate, mentre sono presenti piastrella in ceramica in pavimento wc. Rivestimenti delle pareti della cucina e del wc con piastrelle in ceramica, in stato di ordinario di conservazione.

Porte interne in legno, finestre in alluminio a doppio vetro senza alcuna caratteristica di bontà dal punto di vista energetico, cassettoni per avvolgibili in legno, tapparelle esterne.

Il locale wc presenta i sanitari wc, lavabo e piatto doccia, con rubinetteria di uso corrente, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Porta di ingresso al piano in legno con pannellatura (di tipo blindata).

Presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni con termovalvole nei vari ambienti. Impianto elettrico presente e funzionante. Funzionamento impianti e verifica effettuati per quanto ispezionabile, senza esecuzione di prove/test e/o indagini che eccedano la verifica "a vista".

PARTI COMUNI

In data 20-01-2025 si inviava a mezzo email all'amministratore del condominio di Via Canevari civ. 26 ***** Amministrazioni Dott. ***** specifica comunicazione con richiesta dettagliata in relazione alla quota millesimale proprietà dei due appartamenti oggetto di perizia, inoltre, importo annuo spese di gestione, copia del regolamento di condominio, eventuali rate scadute nel biennio pregresso, eventuali dotazioni condominiali in capo all'immobile.

Si riceveva risposta parziale a quanto richiesto, in particolare sono state fornite dalla Amministrazione del condominio solo le quote millesimali che di seguito si riportano:

Millesimi riscaldamento:

Appartamento int. 18 sc D: 13,015/1000,001

Appartamento int. 28 sc. D: 13,707/1000,001

Millesimi di proprietà:

Appartamento int. 18 sc D: 12,047/1000,000

Appartamento int. 28 sc. D: 11,159/1000,000

Acqua calda in base ai consumi.

In data 04/02/2025 si riceveva a mezzo email dalla Curatrice della Liquidazione Giudiziale Dott.ssa Cinzia Cirillo documenti relativi al condominio di Via Canevari 26, dalla lettura di quanto ricevuto è possibile desumere le seguenti informazioni:

Appartamento int. 18 sc D:

alla data del 03/02/2025 non vi sono rate scadute a favore del condominio di Via Canevari 26, attinenti "lavori straordinari infiltrazioni e regolarità urbanistica", "ordinaria anno 2024", "transazione condominio/scotto", "straordinaria delibera 28.05.2024".

Appartamento int. 28 sc. D:

alla data del 03/02/2025 vi un residuo di pagamento non effettuato a favore del condominio di Via Canevari 26, per rate scadute, attinenti "ordinaria anno 2024" per Euro 149,53. non vi sono rate scadute a favore del condominio di Via Canevari 26, attinenti "lavori straordinari infiltrazioni e regolarità urbanistica", "transazione condominio/scotto", "straordinaria delibera 28.05.2024".

Appartamento int. 18 sc D:

Importo spese annue gestione ordinaria preventivo 2024 Euro 3.342,86

Appartamento int. 28 sc. D:

Importo spese annue gestione ordinaria preventivo 2024 Euro 3.601,96 a cui aggiungere debito pregresso per rate precedenti insolute per Euro 2.401,48 per un totale preventivo gestione ordinaria anno 2024 Euro 6.003,44

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *** ***** *****;**

Fondazioni: non ispezionabili – non ispezionate

Esposizione immobile su due lati con affaccio sui distacchi sottostanti, fronti SUD (distacco) ed OVEST(vs Via Gradisca).

Altezza interna utile: misura pavimento/soffitto rilevata nel locale soggiorno pari a 3,00 metri,

Str. verticali: vista l'epoca di costruzione dello stabile si presume struttura portante in telaio di cemento armato e tamponature in laterizi cassa vuota.

Solai: non ispezionabili, ipotizzabili in latero cemento (considerato la tipologia/epoca costruttiva).

Copertura: piana a terrazzo

Manto di copertura: vedi sopra

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali sul fronte esterno rifinite in intonaco con tinteggiatura,

Internamente pareti rifinite in intonaco con tinteggi da interni il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Pavimentazione interna: in lapideo e piastrelle di ceramica per bagno e cucina

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso legno, finestre in legno con vetro semplice, tapparelle avvolgibili in PVC e cassettoni in legno non isolati.

Presenti impianto elettrico sotto traccia, idrico, termico con radiatori (impianto centralizzato) acqua calda sanitaria (impianto centralizzato).

Non sono state eseguite prove di funzionalità degli impianti pertanto con solo rilievo "a vista".

Non sono stati messi a disposizione la certificazione impianti ex L 46/90 o DM 37/08 per impianti

elettrico/idrico/riscaldamento/gas/ACS pertanto ritenuti non conformi con relativa riduzione sul valore complessivo del bene.

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *****;

Fondazioni: non ispezionabili – non ispezionate

Esposizione immobile su tre lati con affaccio sui fronti NORD (distacco portone Via Canevari) ed SUD (vs distacco Via Gradisca) e verso cavedio interno.

Altezza interna utile: misura pavimento/soffitto rilevata nel locale soggiorno pari a 3,00 metri,

Str. verticali: vista l'epoca di costruzione dello stabile si presume struttura portante in telaio di cemento armato e tamponature in laterizi cassa vuota.

Solai: non ispezionabili, ipotizzabili in latero cemento (considerato la tipologia/epoca costruttiva).

Copertura: piana a terrazzo

Manto di copertura: vedi sopra

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali sul fronte esterno rifinite in intonaco con tinteggiatura,

Internamente pareti rifinite in intonaco con tinte da interni il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Pavimentazione interna: in lapideo ingresso, piastrelle di ceramica per bagno e cucina, parquet in legno nelle camere da letto, corridoi, e disimpegni,

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso legno, finestre in Alluminio con doppio vetro, tapparelle avvolgibili in PVC e cassettoni in parte isolati e in parte non isolati (originari della costruzione)

Presenti impianto elettrico sotto traccia, idrico, termico con radiatori (impianto centralizzato) acqua calda sanitaria (impianto centralizzato).

Non sono state eseguite prove di funzionalità degli impianti pertanto con solo rilievo "a vista".

Non sono stati messi a disposizione la certificazione impianti ex L 46/90 o DM 37/08 per impianti

elettrico/idrico/riscaldamento/gas/ACS pertanto ritenuti non conformi con relativa riduzione sul valore complessivo del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *****;

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *****

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *****;

L'immobile risulta occupato dal sig. ***** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *****;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata, si segnala il decesso del titolare della quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà sig. ***** deceduto a Genova in data 12/12/2024, in attesa di successione.

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti Vendita	Repertorio N°	Raccolta N°
fino al 01/06/2004	Immobiliare ***** s.r.l. Sede ***** (**) proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta	22/12/03		36737	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2004	***** ***** nato a ***** il **/**/**** proprietario di 1/2 ***** ***** nata a ***** il **/**** proprietario per di $\frac{1}{2}$ *****	Notaio Paolo Lizza	01/06/04	Vendita	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova	19/06/04		29410	17861
		Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova 1	18/06/04		2946 serie 1T	

Si rimanda e si fa espresso riferimento per le provenienze e consistenze a quanto contenuto nell'atto di provenienza dell'immobile a rogito Notaio Paolo Lizza rep. 74843 racc. 16505 del 01/06/2004.

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *****;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda e si fa espresso riferimento per le provenienze e consistenze a quanto contenuto nell'atto di provenienza dell'immobile a rogito Notaio Paolo Lizza rep. 74841 racc. 16505 del 01/06/2004.

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti Vendita	Repertorio N°	Raccolta N°
fino al 01/06/2004						

Immobiliare ***** s.r.l.
Sede **** (***)
proprietario per 1/1
Codice Fiscale/P.IVA:

Notaio Della Ratta
Rinaldi Alberta

22/12/03

36737

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	--------------	-----------	------------

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------------	---------	---------

Dal 01/06/2004

***** nato a
Genova il **/**/****
proprietario di 1/1

Rogante	Data	Vendita	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------	---------------	-------------

Notaio Paolo Lizza

01/06/04

74841

16503

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	--------------	-----------	------------

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di
Genova

19/06/04

30319

18532

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------------	---------	---------

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di
Genova 1

22/06/04

2998 serie 1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Genova - Territorio aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *****

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 19/06/2004

Reg. gen. 29412 - Reg. part. 6919

Quota: 1/1

Importo: € 205.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Contro:

***** per ½

***** per ½ (terzo datore)

Capitale: € 205.000,00

Tasso interesse annuo: 3,3%

Totale: € 410.000,00

Rogante: Notaio Lizza Paolo

Data: 01/06/2004

N° repertorio: 74844

N° raccolta: 16506

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Ipoteca in rinnovazione

Iscritto a Genova il 12/06/2024

Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2670

Quota: 1/1

Importo: € 205.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Contro:

***** per 1/2

***** per 1/2 (terzo datore)

Capitale: € 205.000,00

Totale: € 410.000,00

Rogante: Notaio Lizza Paolo

Data: 01/06/2004

N° repertorio: 74844

N° raccolta: 16506

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Tribunale di Genova - Sentenza dichiarativa di fallimento N.R. 182/2022**

Trascritto a Genova il 01/12/2022

Reg. gen. 43087 - Reg. part. 32231

Quota: 1/2

A favore di Massa dei creditori del fallimento di *****

Contro *****

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio ***;**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 23/06/2004

Reg. gen. 30329 - Reg. part. 7085

Quota: 1/1

Importo: € 216.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Contro:

***** per 1/1

Capitale: € 205.000,00

Tasso interesse annuo: 3,3%

Totale: € 410.000,00

Rogante: Notaio Lizza Paolo

Data: 01/06/2004

N° repertorio: 74842

N° raccolta: 16504

Ipoteca legale - ipoteca esattoriale

Iscritto a Genova il 26/07/2005

Reg. gen. 36391 - Reg. part. 8749

Quota: 1/1
Importo: € 1.748,84
A favore di GEST LINE S.P.A.
Contro:

***** per 1/1

Capitale: € 1.748,84
Totale: € 3.497,68

Atto Amministrativo
Data: 14/07/2005
N° repertorio: 143771/48

Annotazioni:

Annotazione presentata il 14/10/2002 Servizio P.I. Di GENOVA Regg. Part. 7812 Reg. Gen. 55647 tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Tribunale di Genova - Sentenza dichiarativa di fallimento N.R. 190/2022**

Trascritto a Genova il 01/12/2022

Reg. gen. 43086 - Reg. part. 32230

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Informazioni relative all'edificio, valide per entrambi i beni oggetto di perizia.

L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche:

Piano Urbanistico Comunale (PUC vigente): Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale),

L'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

L'edificio risulta posto in zona INCLUSA nelle "aree esondabili" per rischio idrogeologico e idraulico (alluvione) con pericolosità del civico di tipo MEDIA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta depositato presso archivio progetti del Comune di Genova il progetto di costruzione num. 854 del 1954 che ottenuto in copia evidenzia la presenza numerosi documenti, per quanto attinente la presente relazione. Progetto approvato con decreto del sindaco num 2985 del 28/11/1955.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che per gli appartamenti di:

Via Canevari civ. 26 int. 18 sc. D

Via Canevari civ. 26 int. 28 sc. D

NON sono presenti progetti particolari dedicati alle singole unità immobiliari.

In particolare si sono ispezionate le seguenti banche dati del Comune di Genova con i seguenti esiti:

- Pratiche edilizie: presenti pratiche relative ad altri immobili presenti nell'edificio ma non all'u.i.u in oggetto:
- Pratiche storiche: n.d.
- Schedario: n.d.
- Cartografia ufficio Visura Progetti (es. progetti costruzione): progetto 854/1954
- art. 48 L 47/85: n.d.
- Agibilità/abitabilità: num. 2747 del 03/10/1962 Autorizzazione di abitabilità del caseggiato posto in Via Canevari civico n. 26 num. Prog. 15909 del 21/07/1954

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le tavole di progetto trasmesse dall'Ufficio visura al sottoscritto (rif. fascicolo prog. 854/1954) emergono le seguenti difformità:

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *****;

Dal confronto con la tavola num. 6 facente parte del documento estratto in copia denominato "50_1954_P_000854_PROVVEDIMENTI_ELABORATO_001" e lo stato dei luoghi, emerge che vi sono difformità relative a:

- diversa distribuzione degli spazi interni,
- difformità relative alle parti esterne per diverso posizionamento di bucatore,
- differente posizione, dimensione e forma dei balconi fronti SUD ed OVEST,
- aumento di superficie per differente distribuzione su fronte OVEST e SUD

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *****;

Dal confronto con la tavola num. 6 facente parte del documento estratto in copia denominato "50_1954_P_000854_PROVVEDIMENTI_ELABORATO_001" e lo stato dei luoghi, emerge che vi sono difformità relative a:

- diversa distribuzione degli spazi interni,
- difformità relative alle parti esterne per diverso posizionamento di bucatore,
- differente posizione, dimensione e forma dei balconi fronti NORD,

– aumento di superficie per differente distribuzione su fronte NORD

Per entrambi gli Immobili Bene N° 1 e N° 2

“In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa”: l’articolo 36 indica: “Art. 36 (L) - Accertamento di conformità 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall’articolo 16. Nell’ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l’oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”

Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 36.

Visto il confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato si ritiene che sia possibile la regolarizzazione delle difformità riscontrate presso gli immobili mediante l’applicazione del combinato degli articoli 22 e 48 L.R. 16/08.

In particolare si ravvede la possibilità di regolarizzare le difformità di diversa distribuzione degli spazi interni mediante l’applicazione dell’art. 22 della L.R. 16/08 e s.m.i. mentre per le diverse difformità rilevate in capo alla posizione e dimensione delle bucatore esterne, diversa posizione, dimensione e firma dei balconi e aumento di superficie, trova applicazione l’art. 48 comma 1 della L.R. 16/08 e s.m.i. poiché opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1/9/1967 attestate da planimetria catastale recante data anno 1962 di fatto coerente con lo stato dei luoghi per quanto attinente.

“....altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”

Non sono state riscontrate pratiche di condono.

Soggetto Istante: --- normativa: --- Stato procedimento: --- Costi: --- Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

"..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.... il comma in oggetto prevede: "....6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 40 c. 6. relativamente alla data delle "ragioni di credito" che risultano successive all'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e comunque difformità regolarizzabile secondo quanto indicato ai paragrafi precedenti.

".....ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria "Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 "..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."

Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 46 c. 5

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono stati prodotti e depositati dal sottoscritto Geometra Natale Mazzei APE dedicati alle unità immobiliari ed in particolare si segnala:

Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio *** ***** ***,**

APE num. 3795 codice identificativo 0720253795 valido fino al 28/01/2035, deposito presso Regione Liguria il 28/01/2025 prot/2025/0043796

Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *** ***** ***,**

APE num. 3797 codice identificativo 0720253797 valido fino al 28/01/2035, deposito presso Regione Liguria il 28/01/2025 prot/2025/0043820

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si ribadisce l'esclusione dalle parti condominiali, quanto riportato agli art. 3 di entrambi gli atti di provenienza

Atto rep. 74841 Racc. 16503 del 01/06/2004 a rogiro Notaio Paolo Lizza,

Atto rep. 74843 Racc. 16505 del 01/06/2004 a rogiro Notaio Paolo Lizza.

Entrambi gli immobili oggetto della presente fanno parte del condominio di Via Canevari civ. 26.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni 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 DUE lotti così costituiti:

- **LOTTO N° 1 - Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio ***** ***** ****;**

Abitazione in appartamento di tipo civile (A/2), posto al piano 5 dell'edificio di Via Canevari civ. 26 all'interno 18 della scala Destra (D o DX). L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 5° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con tinello, camera, camera matrimoniale, bagno e anti-bagno, ripostiglio, due balconi. Espone su fronte OVEST e NORD. La zona di ubicazione dell'edificio (municipalità Bassa Valbisagno) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo civile/economico presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 18, oggetto di stima, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzati.

Identificato al catasto Fabbricati - Sez. GEC Fg. 49, Part. 278, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (50%)

Ai fine della determinazione del valore da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro tenuto altresì conto di quanto espressamente dettato dalle indicazioni contenute nel quesito peritale formulato da G.E in cui viene fatto riferimento ai prezzi per immobili reperiti su Portale vendite Pubbliche e Astegiudiziarie.it.

Non avendo reperito sui sopra citati portali internet, immobili che fossero comparabili con quello oggetto di stima, specie per quanto attiene la posizione geografica, la tipologia e la destinazione d'uso, il valore quindi è stato dedotto dagli annunci presenti sui siti internet specializzati nel settore immobiliare, cercando quali oggetti comparabili immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche

ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, attingendo e confrontando i valori ottenuti con le informazioni presenti in Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali, ricerca presso Agenzie immobiliari, valutazione di annunci su siti internet, per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima, ricerca di atti notarili di vendita di immobili oggetto di libera compravendita. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alla luce di tali ricerche e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile utilizzare valori OMI corrispondenti ai valori minimi per la categoria di interesse (abitazioni civile) valori che si è ritenuto di ridurre visto l'esito della ricerca prodotta e per la vendita di quota (50%) di fatto un deprezzamento sulla vendita.

VALORI OMI – anno 2024 semestre 1 – Semicentrale/VIA CANEVARI BORGO INCROCIATI CORSO MONTEGRAPPA (V.CANEVARI-P.ZZA ROMAGNOSI-V.MORESCO) - codice zona: C09 Microzona: 56

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie convenzionale
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2000	Lorda

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5	123,73	1300	€ 160.849,00	50,00%	€ 80.424,50
				Valore di stima:	€ 80.424,50

Valore di stima: € 80.424,50

Deprezamenti

Valore di Stima	€ 80.424,50		
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
regolarizzazione edilizia (pratiche + sanzione)	€ 1.000,00	€	€ 1.000,00
regolarizzazione catastale (pratica+oneri)	€ 450,00	€	€ 450,00
assenza garanzia vizi ed evizione	5,00%	%	€ 4.021,23

assenza conformità
impianti

5,00%

%

€ 4.021,23

Valore finale di stima

€ 70.932,05

- **LOTTO N° 2 - Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *******

Abitazione in appartamento di tipo civile (A/2), posto al piano 7 dell'edificio di Via Canevari civ. 26 all'interno 28 della scala Destra (D o DX). L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 7° e risulta composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale, num. 2 bagni, ripostiglio, balconata. Espone su fronte NORD e cavedio interno. La zona di ubicazione dell'edificio (municipalità Bassa Valbisagno) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo civile/economico presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 28, oggetto di stima, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzati.

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. GEC Fg. 49, Part. 278, Sub. 72, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 (100%)

Ai fine della determinazione del valore da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro tenuto altresì conto di quanto espressamente dettato dalle indicazioni contenute nel quesito peritale formulato da G.E in cui viene fatto riferimento ai prezzi per immobili reperiti su Portale vendite Pubbliche e Astegiudiziarie.it.

Non avendo reperito sui sopra citati portali internet, immobili che fossero comparabili con quello oggetto di stima, specie per quanto attiene la posizione geografica, la tipologia e la destinazione d'uso , il valore quindi è stato dedotto dagli annunci presenti sui siti internet specializzati nel settore immobiliare, cercando quali oggetti comparabili immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, attingendo e confrontando i valori ottenuti con le informazioni presenti in Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali, ricerca presso Agenzie immobiliari, valutazione di annunci su siti internet, per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima, ricerca di atti notarili di vendita di immobili oggetto di libera compravendita. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alla luce di tali ricerche e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile utilizzare valori OMI corrispondenti ai valori compresi tra i minimi ed i massimi per la categoria di interesse (abitazioni civile) valori che si è ritenuto di ridurre visto l'esito della ricerca prodotta.

VALORI OMI - anno 2024 semestre 1 - Semicentrale/VIA CANEVARI BORGO INCROCIATI CORSO MONTEGRAPPA (V.CANEVARI-P.ZZA ROMAGNOSI-V.MORESCO) - codice zona: C09 Microzona: 56

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie convenzionale
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2000	Lorda

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7	125,26	1550	€ 194.153,00	100,00%	€ 194.153,00
Valore di stima:					€ 194.153,00

Valore di stima: € 194.153,00

Deprezzamenti

Valore di Stima	€ 194.153,00		
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
regolarizzazione edilizia (pratiche + sanzione)	€ 1.000,00	€	€ 1.000,00
regolarizzazione catastale (pratica+oneri)	€ 450,00	€	€ 450,00
assenza garanzia vizi ed evizione	5,00%	%	€ 9.707,65
assenza conformità impianti	5,00%	%	€ 9.707,65
Valore finale di stima	€ 173.287,70		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Geometra Natale Mazzei Perito Estimatore 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 04/02/2025

Il Perito Estimatore
Geometra Natale Mazzei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1- N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Lizza rep 74841 del 01.06.2004
- ✓ 2 -N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Lizza rep 74843 del 01.06.2004
- ✓ 3 -N° 1 Tavola del progetto - tavola 6 progetto costruzione 854-54
- ✓ 4 APE Via Canevari 26 int 18 sc DX
- ✓ 5 APE Via Canevari 26 int 28 sc DX
- ✓ 6 Prot APE Via Canevari 26 int 18 sc DX
- ✓ 7 Prot APE Via Canevari 26 int 28 sc DX
- ✓ 8 Ric pag APE Via Canevari 26 int 18 sc DX
- ✓ 9 Ric pag APE Via Canevari 26 int 28 sc DX
- ✓ 10 allegato fotografico – edificio
- ✓ 11 allegato fotografico - int 18
- ✓ 12 allegato fotografico - int 28
- ✓ 13 scheda OMI Geopoi
- ✓ 14 localizzazione geografica
- ✓ 15 Mappa aree esondabili
- ✓ 16 Plan Via Canevari 26-18D sub 62 (ultima in atti)
- ✓ 17 Plan Via Canevari 26-28D sub 72 (ultima in atti)
- ✓ 18 Visura Via Canevari 26-18D v21-10-24
- ✓ 19 Visura Via Canevari 26-28D v21-10-24
- ✓ 20 verbale sopralluogo 15-01-2025

LOTTO 1

- **LOTTO N° 1 - Bene N° 1 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 18 piano 5, proprietà 50% del Socio ***** ***** *****,**

Abitazione in appartamento di tipo civile (A/2), posto al piano 5 dell'edificio di Via Canevari civ. 26 all'interno 18 della scala Destra (D o DX). L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 5° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con tinello, camera, camera matrimoniale, bagno e anti-bagno, ripostiglio, due balconi. Espone su fronte OVEST e NORD. La zona di ubicazione dell'edificio (municipalità Bassa Valbisagno) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo civile/economico presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 18, oggetto di stima, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzati.

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. GEC Fg. 49, Part. 278, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (50%)

L'edificio di Via Canevari civ. 26 è ubicato nel municipio III Bassa Val Bisagno, zona centrale della città e di notevole densità edilizia frutto di edificazione stratificata nel tempo. La zona ricca di esercizi commerciali è molto servita anche in termini di trasporti pubblici, presenti infatti nelle vicinanze fermata bus, stazione treno FFSS di Genova Brignole, stazione metropolitana di Genova Brignole.

L'Edificio sorge su strada di particolare traffico veicolare, costituisce infatti il collegamento tra la Val Bisagno e il centro cittadino, che rispetto all'immobile dista poche centinaia di metri.

Vista la notevole densità edificata e la zona centrale, è piuttosto limitata l'offerta di parcheggio, che nella zona specifica comunque prevede la possibilità di parcheggio in zona "blu area" con tariffe per residenti e non, quasi del tutto assenti o limitata la presenza di parcheggi liberi.

Presenti nella delegazione scuole di vario ordine e grado. I due appartamenti interni 18 e 28 scala Destra, oggetto di stima, sono ubicati all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, ascensore. Gli appartamenti risultano dotati di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria centralizzato.

- **Normativa urbanistica:** Informazioni relative all'edificio, valide per entrambi i beni oggetto di perizia.

L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche:

Piano Urbanistico Comunale (PUC vigente): Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico). L'edificio risulta posto in zona INCLUSA nelle "aree esondabili" per rischio idrogeologico e idraulico (alluvione) con pericolosità del civico di tipo MEDIA

- **Regolarità edilizia:** sussistono difformità, si veda capitolo dedicato

Prezzo base d'asta: € 70.932,05

LOTTO 2

- **LOTTO N° 2 - Bene N° 2 - Immobile civile abitazione sito in Genova, Via Canevari civ. 26 scala D interno 28 piano 7, proprietà 100% del Socio *******;

Abitazione in appartamento di tipo civile (A/2), posto al piano 7 dell'edificio di Via Canevari civ. 26 all'interno 28 della scala Destra (D o DX). L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 7° e risulta composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale, num. 2 bagni, ripostiglio, balconata. Espone su fronte NORD e cavedio interno. La zona di ubicazione dell'edificio (municipalità Bassa Valbisagno) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo civile/economico presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 28, oggetto di stima, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzati.

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. GEC Fg. 49, Part. 278, Sub. 72, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 (100%)

L'edificio di Via Canevari civ. 26 è ubicato nel municipio III Bassa Val Bisagno, zona centrale della città e di notevole densità edilizia frutto di edificazione stratificata nel tempo. La zona ricca di esercizi commerciali è molto servita anche in termini di trasporti pubblici, presenti infatti nelle vicinanze fermata bus, stazione treno FFSS di Genova Brignole, stazione metropolitana di Genova Brignole.

L'Edificio sorge su strada di particolare traffico veicolare, costituisce infatti il collegamento tra la Val Bisagno e il centro cittadino, che rispetto all'immobile dista poche centinaia di metri.

Vista la notevole densità edificata e la zona centrale, è piuttosto limitata l'offerta di parcheggio, che nella zona specifica comunque prevede la possibilità di parcheggio in zona "blu area" con tariffe per residenti e non, quasi del tutto assenti o limitata la presenza di parcheggi liberi.

Presenti nella delegazione scuole di vario ordine e grado. I due appartamenti interni 18 e 28 scala Destra, oggetto di stima, sono ubicati all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, ascensore.

Gli appartamenti risultano dotati di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria centralizzato.

- Normativa urbanistica: Informazioni relative all'edificio, valide per entrambi i beni oggetto di perizia.

L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche:

Piano Urbanistico Comunale (PUC vigente): Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico). L'edificio risulta posto in zona INCLUSA nelle "aree esondabili" per rischio idrogeologico e idraulico (alluvione) con pericolosità del civico di tipo MEDIA

- Regolarità edilizia: sussistono difformità, si veda capitolo dedicato

Prezzo base d'asta: € 173.287,70

LOTTO N° 1

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Canevari civ. 26 int. 18 sc D piano 5
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati sez. GEC - Fg. 49, Part. 278, Sub. 62 Zc. 1, Categoria A2
Stato conservativo:	L'abitazione si presentava al momento del sopralluogo in discreto stato di conservazione, in linea con l'epoca di realizzazione dello stabile. I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in graniglia lucidate, mentre sono presenti piastrella in ceramica in pavimento wc. Rivestimenti delle pareti della cucina e del wc con piastrelle in ceramica, in stato di ordinario di conservazione. Porte interne in legno, finestre in alluminio a doppio vetro senza alcuna caratteristica di bontà dal punta di vista energetico, cassettoni per avvolgibili in legno, tapparelle esterne. Il locale wc presenta i sanitari wc, lavabo e piatto doccia, con rubinetteria di uso corrente, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Porta di ingresso al piano in legno con pannellatura (di tipo blindata). Presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni con termovalvole nei vari ambienti. Impianto elettrico presente e funzionante. Funzionamento impianti e verifica effettuati per quanto ispezionabile, senza esecuzione di prove/test e/o indagini che eccedano la verifica "a vista"
Descrizione:	Abitazione in appartamento di tipo civile (A/2), posto al piano 5 dell'edificio di Via Canevari civ. 26 all'interno 18 della scala Destra (D o DX). L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 5° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con tinello, camera, camera matrimoniale, bagno e anti-bagno, ripostiglio, due balconi. Espone su fronte OVEST e NORD. La zona di ubicazione dell'edificio (municipalità Bassa Valbisagno) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo civile/economico presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 18, oggetto di stima, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra ***** *****
Quota	1/2
Superficie (si veda dettaglio consistenza)	123,73 mq

LOTTO N° 2

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Genova (GE) - Via Canevari civ. 26 int. 28 sc D piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati sez. GEC - Fg. 49, Part. 278, Sub. 62 Zc. 1, Categoria A2	Superficie (si veda dettaglio consistenza)	125,26 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presentava al momento del sopralluogo in buono stato, con qualche segno di degrado su pareti in prossimità delle finestre con qualche macchia di muffa (vedi finestra soggiorno). I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in graniglia lucidate, mentre sono presenti piastrella in ceramica in pavimento wc. Rivestimenti delle pareti della cucina e del wc con piastrelle in ceramica, in stato di ordinario di conservazione. Porte interne in legno, finestre in alluminio a doppio vetro senza alcuna caratteristica di bontà dal punta di vista energetico, cassettoni per avvolgibili in legno, tapparelle esterne. Il locale wc presenta i sanitari wc, lavabo e piatto doccia, con rubinetteria di uso corrente, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Porta di ingresso al piano in legno con pannellatura (di tipo blindata). Presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni con termovalvole nei vari ambienti. Impianto elettrico presente e funzionante. Funzionamento impianti e verifica effettuati per quanto ispezionabile, senza esecuzione di prove/test e/o indagini che eccedano la verifica "a vista". Abitazione in appartamento di tipo civile (A/2), posto al piano 7 dell'edificio di Via Canevari civ. 26 all'interno 28 della scala Destra (D o DX). L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 7° e risulta composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale, num. 2 bagni, ripostiglio, balconata. Espone su fronte NORD e cavedio interno. La zona di ubicazione dell'edificio (municipalità Bassa Valbisagno) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo civile/economico presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 28, oggetto di stima, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzati.		
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. ***** e dalla sua famiglia.		