

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale: [REDACTED]

contro



Codice fiscale: [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.842,50	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Cantore civ. 50, scala sx, interno 9, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 9 - scala sinistra del civ. 50 di via Cantore, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Centro Ovest, vecchia circoscrizione San Teodoro-Sampierdarena.

Via Cantore è l'arteria principale della delegazione, connotata da importanti palazzi che ne conferiscono uno stile di impianto unitario; l'edificio in oggetto, risalente agli anni '50 con caratteristiche di un certo pregio, mantiene al piano terreno la continuità dell'impianto porticato che connota l'asse viario.

Nella zona sono presenti tutti i servizi, nonché spazi verdi e impianti sportivi. Il servizio pubblico è garantito da molte linee AMT che percorrono la via Cantore e le vie limitrofe; il casello autostradale di Genova Ovest risulta a breve distanza e, altrettanto comoda all'immobile è la stazione ferroviaria di Sampierdarena.

In particolare l'edificio è sito nel tratto iniziale della via (verso ponente) ed è raggiungibile pedonalmente in comodità. Più difficoltosa è l'accessibilità carrabile, in quanto l'arteria è ad intenso traffico; i posti auto, con contrassegno di area blu, sono dislocati lungo il percorso, ma risultano piuttosto contingentati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso all'alloggio è avvenuto in data 21/02/2024 alla presenza di So.Ve.Mo., dell'Esecutata e del Conduttore dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Cantore civ. 50, scala sx, interno 9, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificazione notarile della dott.ssa Federica Solimena, notaio in Genova, datata 31/01/2024. Da ispezione ipotecaria eseguita in data 03/04/2024 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 20/03/2019 l'Esecutata acquistava la nuda proprietà dell'immobile; l'usufrutto vitalizio contestualmente veniva acquistato dal coniuge, sig. [REDACTED], successivamente deceduto in data 09/07/2020.

CONFINI

L'Appartamento confina a nord, mediante muro perimetrale con via Cantore, ad est con altra u.i., a sud in parte con vano scala, in parte con cavedio condominiale, ad ovest con altra u.i.
Confina, inoltre, sia superiormente che inferiormente con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	3,00 m	3
Balcone	8,35 mq	8,35 mq	0,30	2,50 mq	0,00 m	3

Totale superficie convenzionale:	119,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	119,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione occupa il terzo piano dell'immobile.

L'unità immobiliare interno 9 è composta da:

- vano ingresso - corridoio di distribuzione ai vani di superficie netta pari a mq 20,78;
- camera singola di superficie netta pari a mq 9,49 con finestra ad affaccio sul cavedio;
- camera singola di superficie netta pari a mq 11,49 con portafinestra di accesso a locale verandato di superficie netta pari a mq 1,26, ad affaccio sul cavedio;
- servizio igienico (con ingresso dalla camera) con superficie netta pari a mq 5,23;
- servizio igienico con superficie netta pari a mq 6,02, con finestra ad affaccio sul cavedio, preceduto da vano ripostiglio di superficie netta pari a mq 1,85;
- cucina di superficie netta pari a mq 11,99 con finestra ad affaccio sul cavedio;
- camera matrimoniale di superficie netta pari a mq 15,97 con finestra e portafinestra di accesso al balcone;
- soggiorno di superficie netta pari a mq 16,72 con finestra e portafinestra di accesso al balcone;
- balcone di superficie netta pari a mq 8,35.

L'altezza interna è pari a ml 3,00; il vano di ingresso e il corridoio sono controsoffittati ad H. 2,60; altre porzioni controsoffittate sono comprese nei vari vani.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi o pertinenze comunicanti (in quanto fino a mq 25,00).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/02/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 638, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Piano 3
Dal 22/02/2007 al 20/03/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 638, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Piano 3
Dal 20/03/2019 al 09/07/2020	[REDACTED] NUDA PROPRIETA'; USUFRUTTO	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 638, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.053,57



		Piano 3
Dal 09/07/2020 al 02/04/2024		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 638, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.141,37 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- 30/06/1987: impianto meccanografico;
- 01/01/1992: variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1994: variazione del quadro tariffario;
- 16/01/2018: aggiornamento planimetrico;
- 18/01/2019: presentazione planimetria mancante prot. 8475/2019;
- 19/03/2019: rettifica Docfa prot. 8475/2019;
- 19/01/2019: diversa distribuzione degli spazi interni;
- 12/05/2020: variazione toponomastica d'ufficio;
- 09/11/2020: variazione nel classamento (Nota: variazione della consistenza da 6 a 6,5 vani).

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	44	638	23	3	A2	3	6,5	119 mq	1141,37 €	3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dell'appartamento risulta conforme alla distribuzione planimetrica interna rappresentata nella planimetria catastale datata 20/11/2019; si rilevano, però alcune imprecisioni grafiche relative a porzioni di tramezze interne non indicate.

Occorrerà, pertanto, procedere con presentazione di variazione planimetrica presso l'Agenzia del Territorio di Genova mediante pratica DOCFA il cui onere viene indicato in € 350,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e abitato.

Nel complesso l'appartamento presenta uno stato di conservazione molto buono in generale, frutto di intervento di ristrutturazione risalente al 2019.

Tutti i serramenti esterni sono nuovi, in PVC a doppio vetro; le avvolgibili sono anch'esse in PVC (tutte con comando elettrificato); i cassonetti sono coibentati.

L'impiantistica interna è ricondotta all'intervento di ristrutturazione e, pertanto, a norma; non sono però state fornite le certificazioni degli impianti.

Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere.

I prospetti dell'immobile risultano in discreto stato di conservazione, mantenuti nel 2000; anche il lastrico solare è stato oggetto di intervento di manutenzione nel 1997: nel progetto è indicato inserimento di coibentazione termica.

Erano stati approvati lavori di efficientamento del fabbricato nell'ambito del Superbonus 110%, ma i lavori non sono poi stati eseguiti.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in un Condominio.

L'accesso principale avviene da via Antonio Cantore: sono presenti due vani scala.

L'edificio non ha spazi esterni di pertinenza condominiale fatta eccezione per il cortile interno (cavedio). Non vi sono posti auto assegnati o di pertinenza del condominio; nessuna cantina è afferente all'interno 9.

E' presente ascensore di modeste dimensioni a servizio di ciascun vano scala per tutti gli appartamenti.

Il Regolamento di Condominio (come confermato dall'Amministrazione condominiale) cita tra le parti comuni l'alloggio del portiere, indicato con l'interno 2 della scala B (destra).

Il Regolamento di Condominio risale al 25/06/1955; esso è allegato sub lettera "C" all'atto di vendita a rogito notaio Carlo Giannattasio in data 05/10/1955 Rep. n. 11689.

Il Regolamento di Condominio viene allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita con cui la Società costruttrice dell'immobile (C.E.L.S.A.) vende a Delzoppo Italo - atto a rogito notaio Angelo Salina del 28/03/1958, Rep. n. 15789 - si legge: " il porticato prospiciente via Cantore è soggetto a servitù di uso pubblico ai sensi dell'Art. 10 del regolamento al piano regolatore della zona".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a struttura in cemento armato risalente agli anni Cinquanta, con pareti di tamponamento in laterizi, non coibentate.

Pianta a forma rettangolare, con cavedio interno, a 10 piani fuori terra, conclusi da copertura piana, in parte praticabile ad uso esclusivo degli attici.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato; il fronte principale su via Cantore presenta zona basamentale porticata, comprendente due piani, connotata da rivestimento in lastre di travertino; l'elevato è costituito da bow-window impostato su mensole modanate, caratterizzato da lunga balconata centrale a loggia ritmata da colonne decorative; gli altri prospetti presentano balconi in aggetto; tutte le bucaure sono squadrate; i fronti sono scanditi da marcapiani in lieve aggetto. Al piano terra sono presenti vetrine di esercizi commerciali.

Il portone di ingresso dell'immobile, di pregevole fattura, contornato da strombatura in marmo, immette all'atrio, molto ampio, caratterizzato da pavimentazione in marmo anch'essa di particolare pregio. Dall'atrio si diramano due vani scala: gli scalini sono in marmo, protetti da parapetti in struttura muraria conclusi da

ringhiera con motivo decorativo ligneo; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con lambrino in piastrelline di mosaico. I ballatoi presentano pavimento in marmo e le porte caposcala sono in legno in stile con il fabbricato nel disegno compositivo omogeneo d'insieme.

E' presente ascensore in vano murario proprio.

La porta caposcala dell'appartamento int. 9 è di tipo blindato. I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di grès a riproduzione di parquet in legno.

Entrambi i bagni presentano pavimento in continuità con i vani adiacenti e rivestimento con piastrelle di gres a parete, arricchito da motivi decorativi in piastrelline di mosaico.

Il bagno principale, dotato di finestra, presenta wc con cassetta di cacciata a incasso, bidet, lavabo, grande doccia completa di box; il vano è preceduto da un modesto ripostiglio, lievemente rialzato con uno scalino rispetto al piano del pavimento, in cui trova collocazione la lavatrice.

Il servizio igienico secondario, accessibile da una delle camere da letto, è privo di finestra; a progetto viene indicato dotato di areazione forzata a tetto; esso è dotato di wc con cassetta di cacciata a incasso, bidet, lavabo, box doccia. Quest'ultimo risulta distaccato dalla parete, denunciando un lavoro da completare. Il riscaldamento del vano è costituito da uno scaldasalviette elettrico.

Le zone dei corridoi e alcune porzioni dei vani sono controsoffittate ad altezza a norma e presentano luci incassate.

Anche il balcone mantiene in esterno la caratteristica pavimentazione dell'alloggio.

E' presente una cassaforte a muro di piccola dimensione.

Tutti i serramenti sono in PVC a doppio vetro con avvolgibili in PVC a comando elettrificato.

L'unità immobiliare presenta una buona luminosità nella zona nord in affaccio su via Cantore in quanto le bucaure sono ampie; minore luminosità negli altri vani in quanto in affaccio sul cavedio condominiale, seppure di ampie dimensioni.

L'u.i. non gode di vista particolarmente panoramica, ma aperta sulla via e le alture, con buona distanza dai fabbricati circostanti.

L'appartamento è dotato dei consueti impianti. L'impianto elettrico risulta frutto del recente intervento di ristrutturazione ed è, pertanto, sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, a gasolio, con sistema di distribuzione a radiatori, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente con scaldabagno collocato nel modesto vano verandato e scarico in corrispondenza della facciata sul cavedio. Il sistema di adduzione idrica è con serbatoio; è presente antenna TV centralizzata e satellitare.

L'appartamento int. 9 sc. sx è, inoltre, dotato di impianto di condizionamento autonomo costituito da una unità esterna, collocata sul balcone, ed uno split in ogni camera da letto (n. 3 totali).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/11/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2023

Canoni di locazione



Canone mensile: € 700,00

Il contratto è stato registrato in data anteriore al pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento risulta locato al Sig. [redacted] [redacted] [redacted]: il contratto è stipulato per la durata di anni 3 a partire dal 01/12/2020, con prima scadenza il 30/11/2023 ed alla prima scadenza è prorogato di diritto di 2 anni.

Il canone annuo è fissato in € 8.400,00 da corrisondersi in 12 rate mensili, ciascuna dell'importo di € 700,00.

All'art. 4 del contratto si legge: "per gli oneri accessori le Parti fanno applicazione della tabella oneri accessori, allegato G al Decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Legge 431/1998. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta". Nelle clausole finali, "le parti convengono che gli oneri accessori di cui all'art. 4 in base all'ultimo rendiconto corrispondono ad euro 2.400,00 annuali salvo conguaglio, che saranno pagate mensilmente insieme al canone di locazione pari a € 200,00".

(Contratto di locazione in allegato).

Nell'alloggio interno 9 risultano residenti:

- [redacted] [redacted] [redacted] titolare del contratto di locazione con il proprio nucleo familiare, composto dalla moglie e tre figli, di cui uno minore (V. Certificato di stato di famiglia/residenza del 03/04/2024 in allegato);

Anche l'Esecutata [redacted] [redacted] [redacted] risulta residente nella stessa u.i. come da Certificato di stato di famiglia/residenza del 03/04/2024 in allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1958 al 22/02/2007	[redacted], nato a [redacted] il [redacted] il [redacted] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelo Salina	28/03/1958	15789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/04/1958	6380	5345
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	14/04/1958	23868			
Dal 22/02/2007 al 20/03/2019	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Verbale pubblicazione testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Francesco Riso	24/04/2007	23782	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	07/05/2007		10301
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	04/05/2007	3612	
Dal 20/03/2019 al 09/07/2020	[REDACTED] nata ad [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], nuda proprietà per 1/1; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto vitalizio per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alessandro Corsi	20/03/2019	35441	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/03/2019		7714
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	29/03/2019	5438	
Dal 09/07/2020	[REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alessandro Corsi	22/07/2020	35779	17787
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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 28/03/1958 Delzoppo Italo e coniuge acquistano l'immobile direttamente dalla società costruttrice, C.E.L.S.A. SPA.

Si allega Atto di Provenienza (Si specifica che non si allega l'APE allegato all'Atto di provenienza in quanto ormai scaduto).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Ordinanza di Sequestro conservativo**
Trascritto a Genova il 11/08/2021
Reg. gen. 31561 - Reg. part. 24280
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

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

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il progetto di costruzione dell'immobile, su committenza della Società C.E.L.S.A., a firma del geom. A. Valenti, è protocollato presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova al n. 900/1951 e prevede la preliminare demolizione di un fabbricato contrassegnato dai numeri civv. 6-8 di via U. Rela.

Il progetto riceve parere positivo dalla Commissione Edilizia in data 20/11/1951, a seguito di parere positivo di Belle Arti, Lavori Pubblici e Divisione piani regolatori.

Il successivo progetto n. 75/1952, a firma dell'ing. A. Bagnasco, contiene alcune varianti e viene approvato con Decreto n. 870/1952 del 17/04/1952 (in allegato); il parere positivo dei VV.FF. è protocollato al n. 2421/1952; la licenza d'uso per opera in cemento armato al n. 1422/1953.

La fine lavori è indicata in data 04/12/1953.

La Dichiarazione di Abitabilità del caseggiato risale al 30/06/1954, protocollata con il n. 1358 (in allegato).

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova sono inoltre protocollate:

- DIA 2131/1997: manutenzione straordinaria del lastrico solare;
- DIA 7219/2000: manutenzione straordinaria prospetti, cornicioni e balconi.

In particolare in relazione all'u.i. interno 9 risulta essere stato eseguito un intervento di "manutenzione leggera", vale a dire opere interne, autorizzato con CILA n. 4292/2019 del 10/05/2019. La fine lavori è stata



dichiarata in data 28/10/2019.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



La planimetria catastale originaria, datata 30/09/1954 a firma del geom. L. Burlando, reca distribuzione dei vani conforme alla planimetria catastale successivamente allegata all'atto di compravendita dell'Esecutata.

Tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CILA 4292/2019) esiste una sostanziale corrispondenza nella distribuzione interna dei vani; si segnala, però, la lieve difformità riferita al mantenimento di bassi muretti in corrispondenza del vano soggiorno in luogo della demolizione completa della tramezza prevista a progetto, e l'assenza di una tramezza con varco per accesso al corridoio che, al contrario, risulta essere stata demolita. (Come già indicato al paragrafo relativo ai dati castali, la planimetria catastale vigente -del 20/11/2019- è conforme alla CILA). Si ritiene, pertanto, necessario procedere a regolarizzazione con CILA in sanatoria per cui si stima un onere pari ad € 2.000,00.

Viene allegato APE n. 07202416666 con validità fino al 14/04/2024.

Non vengono allegate le Dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico condominiale, comunque presenti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.100,00

Il condominio civ. 50 è composto di n. 68 appartamenti.

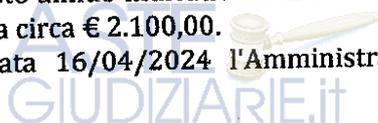
I MM generali afferenti l'interno 9 sc sx sono 11,48/1000;

I MM riscaldamento afferenti l'interno 9 sc sx sono 11,48/777,484.

Non vi sono spazi condominiali, o posti auto, o cantine afferenti l'int. 9 sc.sx; tra le parti comuni a tutti i proprietari è il locale destinato ad alloggio del portiere.

Il costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria comunicato dall'Amministratore pro-tempore risulta pari a circa € 2.100,00.

In data 16/04/2024 l'Amministratore pro-tempore dichiarava non sussistenti debiti nei confronti del



Condominio.

Nella stessa data l'Amministratore dichiarava non essere previsti o deliberati lavori straordinari alle parti comuni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Cantore civ. 50, scala sx, interno 9, piano 3

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 9 - scala sinistra del civ. 50 di via Cantore, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Centro Ovest, vecchia circoscrizione San Teodoro-Sampierdarena. Via Cantore è l'arteria principale della delegazione, connotata da importanti palazzi che ne conferiscono uno stile di impianto unitario; l'edificio in oggetto, risalente agli anni '50 con caratteristiche di un certo pregio, mantiene al piano terreno la continuità dell'impianto porticato che connota l'asse viario. Nella zona sono presenti tutti i servizi, nonché spazi verdi e impianti sportivi. Il servizio pubblico è garantito da molte linee AMT che percorrono la via Cantore e le vie limitrofe; il casello autostradale di Genova Ovest risulta a breve distanza e, altrettanto comoda all'immobile è la stazione ferroviaria di Sampierdarena. In particolare l'edificio è sito nel tratto iniziale della via (verso ponente) ed è raggiungibile pedonalmente in comodità. Più difficoltosa è l'accessibilità carrabile, in quanto l'arteria è ad intenso traffico; i posti auto, con contrassegno di area blu, sono dislocati lungo il percorso, ma risultano piuttosto contingentati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 638, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 161.325,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona centrale di Sampierdarena, ed in particolare lungo l'asse di via Cantore, risultano in vendita molti immobili a destinazione residenziale assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento, ma in generale tutti pesantemente da ristrutturare; il prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 800,00/mq ed € 1.250,00/mq.

La quotazione OMI secondo semestre 2023 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 37, Fascia/Zona Semicentrale/CANTORE T.U.A (V.N.D ASTE-V.MONTI-V.BALBI PIOVERA-VILLA SCASSI-P.ZZA MONTANO), Cod. C22 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni civili valore di mercato compreso tra € 710,00/mq ed € 1.050,00/mq (V. allegato).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili compravenduti per gli anni 2021/22 lungo l'asse di via Cantore localizzati nelle immediate adiacenze del bene in oggetto, rilevati compresi tra € 911,00/mq ed € 1.470,00/mq.



L'u.i. in questione è stata, inoltre, già oggetto di stima riferita all'anno 2020 (valore al tempo di apertura della successione) da parte di CTU, geom. F. Verzino, nominato per la vertenza RG 8758/2021: egli, sulla base delle analisi effettuate, dei valori OMI riferiti all'epoca e delle correzioni della stima operate, valutava l'immobile € 138.107,20, pari ad €/mq 1.170,20.

Si rileva che detto valore risulta, inoltre, perfettamente coerente con la sommatoria del prezzo pagato nel 2019 per l'acquisto del bene, pari ad € 83.000,00 ed il costo di ristrutturazione del 2019, indicato pari ad € 55.458,00.

Si ritiene, quindi, congruo un valore di mercato superiore alla fascia massima delle quotazioni OMI vigenti che tenga in considerazione una adeguata maggiorazione per i lavori di ristrutturazione compiuti, attestando il valore dell'immobile pari ad € 1.350,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Antonio Cantore civ. 50, scala sx, interno 9, piano 3	119,50 mq	1.350,00 €/mq	€ 161.325,00	100,00%	€ 161.325,00
				Valore di stima:	€ 161.325,00

Valore di stima: € 161.325,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso: immobile occupato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 142.842,50

Tra i deprezzamenti è stato considerato lo stato di possesso relativo alla condizione di occupazione/locazione dell'immobile, con contratto registrato in data anteriore alla vertenza, ma in scadenza alla fine del 2025.



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Genova, li 19/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A -Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - ALL B1 - Progetto costruzione
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL C-Abitabilità
- ✓ Visure e schede catastali - ALL D - Visura storica catastale (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL E - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/11/2019)
- ✓ Altri allegati - ALL F-Rilievo (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL G -OMI (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL H1 -Regolamento Condominio
- ✓ Altri allegati - ALL H2 -Tabelle Regolamento Condominio
- ✓ Altri allegati - ALL I1 -Anagrafe (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL I2 -Anagrafe (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL L- APE (Aggiornamento al 14/04/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL M -Documentazione fotografica esterni (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL N -Documentazione fotografica interni (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL O -Contratto locazione
- ✓ Tavola del progetto - ALL B2-CILA
- ✓ Altri allegati - ALL P- Perizia Privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15 di 18



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Cantore civ. 50, scala sx, interno 9, piano 3

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 9 - scala sinistra del civ. 50 di via Cantore, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Centro Ovest, vecchia circoscrizione San Teodoro-Sampierdarena. Via Cantore è l'arteria principale della delegazione, connotata da importanti palazzi che ne conferiscono uno stile di impianto unitario; l'edificio in oggetto, risalente agli anni '50 con caratteristiche di un certo pregio, mantiene al piano terreno la continuità dell'impianto porticato che connota l'asse viario. Nella zona sono presenti tutti i servizi, nonché spazi verdi e impianti sportivi. Il servizio pubblico è garantito da molte linee AMT che percorrono la via Cantore e le vie limitrofe; il casello autostradale di Genova Ovest risulta a breve distanza e, altrettanto comoda all'immobile è la stazione ferroviaria di Sampierdarena. In particolare l'edificio è sito nel tratto iniziale della via (verso ponente) ed è raggiungibile pedonalmente in comodità. Più difficoltosa è l'accessibilità carrabile, in quanto l'arteria è ad intenso traffico; i posti auto, con contrassegno di area blu, sono dislocati lungo il percorso, ma risultano piuttosto contingentati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 638, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 142.842,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2024 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.842,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Antonio Cantore civ. 50, scala sx, interno 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 63B, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	119,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e abitato. Nel complesso l'appartamento presenta uno stato di conservazione molto buono in generale, frutto di intervento di ristrutturazione risalente al 2019. Tutti i serramenti esterni sono nuovi, in PVC a doppio vetro; le avvolgibili sono anch'esse in PVC (tutte con comando elettrificato); i cassonetti sono coibentati. L'impiantistica interna è ricondotta all'intervento di ristrutturazione e, pertanto, a norma; non sono però state fornite le certificazioni degli impianti. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere. I prospetti dell'immobile risultano in discreto stato di conservazione, mantenuti nel 2000; anche il lastrico solare è stato oggetto di intervento di manutenzione nel 1997: nel progetto è indicato inserimento di coibentazione termica. Erano stati approvati lavori di efficientamento del fabbricato nell'ambito del Superbonus 110%, ma i lavori non sono poi stati eseguiti.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 9 - scala sinistra del civ. 50 di via Cantore, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Centro Ovest, vecchia circoscrizione San Teodoro-Sampierdarena. Via Cantore è l'arteria principale della delegazione, connotata da importanti palazzi che ne conferiscono uno stile di impianto unitario; l'edificio in oggetto, risalente agli anni '50 con caratteristiche di un certo pregio, mantiene al piano terreno la continuità dell'impianto porticato che connota l'asse viario. Nella zona sono presenti tutti i servizi, nonché spazi verdi e impianti sportivi. Il servizio pubblico è garantito da molte linee AMT che percorrono la via Cantore e le vie limitrofe; il casello autostradale di Genova Ovest risulta a breve distanza e, altrettanto comoda all'immobile è la stazione ferroviaria di Sampierdarena. In particolare l'edificio è sito nel tratto iniziale della via (verso ponente) ed è raggiungibile pedonalmente in comodità. Più difficoltosa è l'accessibilità carrabile, in quanto l'arteria è ad intenso traffico; i posti auto, con contrassegno di area blu, sono dislocati lungo il percorso, ma risultano piuttosto contingentati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Ordinanza di Sequestro conservativo**

Trascritto a Genova il 11/08/2021

Reg. gen. 31561 - Reg. part. 24280

A favore di ██████████

Contro ██████████

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

