

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castagna Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Canevari 104r.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires 146, piano S1.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.048,00</b> .....	20
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 53.600,00</b> .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 07/06/2024, il sottoscritto Arch. Castagna Roberto, con studio in Via San Martino, 27A/1A - 16131 - Genova (GE), email robertocastagna65@gmail.com, PEC r.castagna@pec.it, Tel. 338 6021903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Canevari 104r
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires 146, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CANEVARI 104R**

---

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso ufficio posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, costituito da cinque vani utili distribuiti su due piani oltre accessori diretti, per complessivi vani catastali 5,5. Il bene si trova in Via Canevari nel comune di Genova e viene distinto dal civico n° 104r.

L'edificio si trova nelle vicinanze di servizi di ristorazione e a 100m dalla stazione metropolitana "Brignole" della tratta "Brin-Brignole" e dell'omonima stazione Ferroviaria di Genova Brignole. Presenti anche due fermate dei bus (verso Ponente e verso Levante) a circa 60m, con servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT frequente. L'immobile confina con Via Canevari, Corso Monte Grappa e Via Borgo Incrociati e al centro di Genova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - CORSO BUENOS AIRES 146, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di stima consiste in un magazzino posto al piano strada di un fabbricato di civile abitazione, distinto con il numero interno 7 (sette), a confini con locale caldaia, proprietà Caccia e/o aventi causa e locali di sgombero identificati dai numeri interni 5 (cinque) e 6 (sei).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Canevari 104r

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Iniziando da nord-est e proseguendo in senso orario, con muri perimetrali su Corso Monte Grappa, con muri perimetrali su Via Canevari, con muri divisorii verso proprietà Bar e/o aventi causa, con muri divisorii verso proprietà altra U.I.

A catasto viene evidenziato un cortile che nella realtà risulta essere il marciapiede non delimitato di enorme valore per un tale bene (immaginiamo questo spazio con sedute, fioriere o altro).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	28,85 mq	39,80 mq	1	39,80 mq	2,70 m	terra
Cortile	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	stradale



Ufficio	60,00 mq	80,50 mq	1	80,50 mq	2,55 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,05 mq</b>		

A riguardo di un'ipotetica divisione, l'immobile di cui trattasi è divisibile internamente vista la presenza di due accessi al piano terra ma soltanto dopo un'attenta progettazione nel rispetto dei regolamenti edilizi e di igiene. La superficie Commerciale complessiva risulta dal certificato catastale presente nell'allegato "D" e dalla planimetria che si allega All. "C" redatta a seguito di rilievo sul posto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1971 al 10/10/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 71, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 m2
Dal 10/10/1987 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 49, Part. 582-583, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 2.457,04

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	49	582	2		A10		5,5 vani	125 mq	2457,04 €	PT	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver acquisito le planimetrie catastali, il sottoscritto ha verificato la conformità dello stato di fatto rispetto alle risultanze catastali, ne consegue che: la disposizione planimetrica al Piano primo non corrisponde



allo stato attuale dei luoghi, ovvero, il varco murario che collega il vano ufficio affacciato su Corso Monte Grappa al vano accessorio bagno in realtà è posizionato nel muro divisorio tra l'ufficio che affaccia su Via Canevari e il bagno stesso. Vedi All. "B"

Inoltre, dopo aver effettuato l'accesso agli atti per il progetto presentato in data 01/03/1989 con numero di protocollo 510/1989 (Vedi All."E"), si è verificato che NON sussiste regolarità edilizia poiché le tramezze di nuova costruzione previste da progetto sono state posizionate nel vano adiacente che affaccia su Via Borgo Incrociati.

Si conclude che non vi è corrispondenza catastale ne regolarità edilizia.

I costi previsti per poter regolarizzare l'immobile sono pari a:

- €1033,00 per CILA in sanatoria che comprende €1000,00 di sanzione pecuniaria e €33,00 per i diritti di segreteria
- i costi previsti per l'aggiornamento catastale
- i compensi del professionista che seguirà le pratiche.

## PRECISAZIONI

---

Nessuna precisazione.

## PATTI

---

Nessun elemento di riferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare è composta da n. 5,5 vani catastali di cui 5 vani adibiti ad ufficio ed un bagno al piano primo.

Il tutto si presenta in fase di ristrutturazione con finiture di bassa qualità.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: al piano terra i pavimenti sono in piastrelle bianche con decorazioni romboidali di color nero. Al piano primo la pavimentazione degli uffici è in parquet compreso il disimpegno, il bagno in piastrelle bianche.

Le pareti sono tinteggiate di color giallo crema in tutto l'immobile ad eccezione del bagno. Il bagno è dotato di wc, lavabo e doccia e presenta un rivestimento in piastrelle di colore bianco fino ad un'altezza di 2m circa e di intonaco bianco fino al soffitto.

L'impianto è sicuramente non a norma.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è a ventilconvettori con pompa di calore (obsoleti). E' presente un boiler per l'ACS di marca Baxi. I serramenti al piano primo sono in pvc bianco a vetro singolo, al piano terra i serramenti sono di diversa entità e dimensione, 3 in pvc bianco, due vetrine che affacciano su Corso Monte Grappa e una porta finestra in alluminio di colore grigio che manca di soglia

Si allega, come da richiesta, la documentazione fotografica dell'immobile (vedi All. "A").



## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni dell'immobile oggetto di stima sono con l'edificio sono le facciate e la copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Alla verifica non sussistono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di immobile all'interno di condominio in muratura storica mista pietra con intonaco al civile. Le finiture e lo stato conservativo dell'edificio risultano alquanto carenti in facciata. L'immobile ha una buona esposizione alla luce diurna. Altezza utile interna al piano terra è di h 2,64 e al piano primo è di h 2,50. La pavimentazione al piano terra è in piastrelle mentre al piano primo è in parquet. Gli infissi sono in pvc a battente tranne due vetrate al piano terra. L'impianto elettrico è sottotraccia, i terminali di riscaldamento e di raffrescamento sono di tipo ventilconvettori obsoleti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento della perizia l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1987	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BORGHERO FRANCO	28/12/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizi di pubblicità Immobiliare di Genova	06/02/1988		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ovada il 18/12/2014  
Reg. gen. 30263 - Reg. part. 4161  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Rogante: DE PALMA LUCIO  
N° repertorio: 83415  
N° raccolta: 12131

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nessun elemento di riferimento

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Non è emerso alcun decreto di agibilità.

A seguito di un esame effettuato presso lo sportello SUE di Genova è stata verificata la non corrispondenza dello stato attuale rispetto al progetto presentato in data 01/03/1989 (protocollo 510/1989) per la realizzazione di opere interne in ottemperanza dell'Art. 26 (Vedi quanto descritto al punto Corrispondenza Catastale).

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Si allega, come richiesto, l'APE redatto in occasione della redazione della perizia (vedi All. "E" )

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.928,69

Secondo quanto visionato nei documenti ricevuti dall'amministrazione di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esiste un conguaglio di € 2.928,69 a carico della proprietà.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires 146, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

il locale confina, dall'ingresso e in senso antiorario, con locale caldaia, proprietà Caccia e/o aventi causa e locali di sgombero identificati dai numeri interni 5 e 6.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	60,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allega calcolo Superficie Commerciale redatto a seguito di rilievo in situ.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>04/12/1986</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 573, Sub. 33 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 63 mq
Dal <b>04/12/1986</b> al <b>30/06/1987</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 573, Sub. 33 Categoria C2 Cl.2, Cons. 63 m2 Rendita € 0,20
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 573, Sub. 33 Categoria C2 Cl.2, Cons. 63 m2
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>31/05/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 573, Sub. 33 Categoria C2 Superficie catastale 63 mq Rendita € 302,59



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	573	33		C2	2	63	67 mq	302,59 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

Nessuna precisazione.

## PATTI

---

Nessun elemento di riferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare è composta da n. 1 vano catastale quale magazzino. L'ambiente si presenta in condizioni normali ma con finiture di basse qualità.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: il pavimento è in piastrelle color mattone e le pareti sono tinteggiate di color bianco. L'immobile è dotato di lavabo. L'impianto elettrico è a norma. I serramenti sono in ferro vetro singolo e non si trovano in buono stato.

Si allega, come da richiesta, la documentazione fotografica dell'immobile (vedi All. "A").

## PARTI COMUNI

---

Le parti in comune dell'immobile pignorato con altre unità immobiliari sono la corte dell'edificio per accedere al magazzino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nessun dato di riferimento.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di Condominio in calcestruzzo armato e mattoni. Le finiture e lo stato conservativo dell'immobile risultano alquanto carenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Verbale sovrano

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1986	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pilo Pais	04/12/1986	98455	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari	23/12/1986	6522	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Genova - Territorio aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ovada il 18/12/2014  
Reg. gen. 9170 - Reg. part. 883  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 17/12/2014  
N° repertorio: 83415  
N° raccolta: 12131

## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Rinegoziazione di mutuo**  
Iscritto a Ovada il 23/02/2018  
Reg. gen. 1894 - Reg. part. 183  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nessun elemento di riferimento.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.015,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.342,72

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La formazione di più lotti è necessaria al fine di distinguere in maniera chiara gli immobili oggetto di stima, che oltre a differire per categoria catastale, non si trovano nello stesso Comune e pertanto sono soggetti a valutazioni immobiliari diverse.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Canevari 104r

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso ufficio posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, costituito da cinque vani utili distribuiti su due piani oltre accessori diretti, per complessivi vani catastali 5,5. Il bene si trova in Via Canevari nel comune di Genova e viene distinto dal civico n° 104r. L'edificio si trova nelle vicinanze di servizi di ristorazione e a 100m dalla stazione metropolitana "Brignole" della tratta "Brin-Brignole" e dell'omonima stazione Ferroviaria di Genova Brignole. Presenti anche due fermate dei bus (verso Ponente e verso Levante) a circa 60m, con servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT frequente. L'immobile confina con Via Canevari, Corso Monte Grappa e Via Borgo Incrociati e al centro di Genova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 582, Sub. 2, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 150.060,00

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso uffici posto al piano terra di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, inserito nel quartiere di San Fruttuoso, facente parte del Municipio III Bassa Val Bisagno. San Fruttuoso è compreso tra i quartieri di Marassi a Nord, San Martino a Est e Foce e Albaro a Sud. Per un breve tratto, nella zona di Borgo Incrociati, confina anche con il quartiere di Castelletto. L'edificio, che comprende l'immobile oggetto di stima, è situato sulla sponda destra del Bisagno immediatamente a monte della Stazione di Genova Brignole più precisamente a Borgo Incrociati. L'antico borgo è sorto come punto di sosta dei viaggiatori all'imboccatura del ponte di Sant'Agata, uno dei meglio conservati tra gli antichi borghi fuori delle mura di Genova, con il suo aspetto medioevale, ancora riconoscibile in mezzo alle moderne costruzioni.

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia di stima è raggiungibile tramite via Canevari e Corso Monte Grappa. I servizi presenti sono adeguati alla zona di riferimento. La zona, inoltre, è servita da numerose linee di trasporto pubblico urbano.

Ai fini della stima sintetico-comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame in via Canevari nel quartiere di Borgo Incrociati, Genova (GE).

Dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2023, il valore medio di mercato tra gli immobili ad uso uffici in condizioni normali varia da €/mq 1350 a €/mq



2100.

Tuttavia, dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 1200, ai quali faremo riferimento.

In conclusione, per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, dello stato delle sue finiture interne, delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq 1200.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Genova (GE) - Via Canevari 104r	125,05 mq	1.200,00 €/mq	€ 150.060,00	100,00%	€ 150.060,00
				Valore di stima:	€ 150.060,00

Valore di stima: € 150.060,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ribasso d'Asta	20,00	%

**Valore finale di stima: € 120.048,00**

Stimato, come sopra, il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione pari al 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (asta).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires 146, piano S1  
L'immobile oggetto di stima consiste in un magazzino posto al piano strada di un fabbricato di civile abitazione, distinto con il numero interno 7 (sette), a confini con locale caldaia, proprietà Caccia e/o aventi causa e locali di sgombero identificati dai numeri interni 5 (cinque) e 6 (sei).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 573, Sub. 33, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.000,00  
L'immobile oggetto di stima consiste in un locale magazzino posto a piano strada di un fabbricato di civile abitazione, articolato da 6 piani fuori terra e uno sotto il piano della strada, distinto dal civico 146 di Corso Buenos Aires nel Comune di Lavagna. L'edificio, all'interno del quale vi è il locale magazzino oggetto della presente perizia, è raggiungibile tramite via Edoardo Riboli.



Ai fini della stima sintetico-comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame in Corso Buenos Aires nel Comune di Lavagna.

Dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al Secondo semestre del 2023, il valore medio di mercato dei magazzini in condizioni normali varia da €/mq 920 a €/mq 1750.

Tuttavia, dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 1000,00

In conclusione, per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, dello stato delle sue finiture, delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, oltre al fatto che è collocato al piano di una strada privata non molto ampia per il passaggio agevole di un'auto, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore medio di €/mq 1000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires 146, piano S1	67,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 67.000,00	100,00%	€ 67.000,00
				Valore di stima:	€ 67.000,00

Valore di stima: € 67.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ribasso d'Asta	20,00	%

**Valore finale di stima: € 53.600,00**

Stimato il valore dell'immobile, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione al 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (asta). Pertanto il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq 800,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Genova, li 19/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Castagna Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo Superficie commerciale Via Cenevari (Aggiornamento al 12/09/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato A Via Canevari (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato A Corso Buenos Aires (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B Corso Buenos Aires (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C Via Canevari (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato E Via Canevari progetto 1989 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato D Via Canevari (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E Via Canevari APE (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Numero protocollo APE (Aggiornamento al 18/09/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Canevari 104r  
L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso ufficio posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, costituito da cinque vani utili distribuiti su due piani oltre accessori diretti, per complessivi vani catastali 5,5. Il bene si trova in Via Canevari nel comune di Genova e viene distinto dal civico n° 104r. L'edificio si trova nelle vicinanze di servizi di ristorazione e a 100m dalla stazione metropolitana "Brignole" della tratta "Brin-Brignole" e dell'omonima stazione Ferroviaria di Genova Brignole. Presenti anche due fermate dei bus (verso Ponente e verso Levante) a circa 60m, con servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT frequente. L'immobile confina con Via Canevari, Corso Monte Grappa e Via Borgo Incrociati e al centro di Genova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 582, Sub. 2, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nessun elemento di riferimento

**Prezzo base d'asta: € 120.048,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires 146, piano S1  
L'immobile oggetto di stima consiste in un magazzino posto al piano strada di un fabbricato di civile abitazione, distinto con il numero interno 7 (sette), a confini con locale caldaia, proprietà Caccia e/o aventi causa e locali di sgombero identificati dai numeri interni 5 (cinque) e 6 (sei). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 573, Sub. 33, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nessun elemento di riferimento.

**Prezzo base d'asta: € 53.600,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.048,00**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Canevari 104r		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 582, Sub. 2, Categoria A10	<b>Superficie</b>	125,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è composta da n. 5,5 vani catastali di cui 5 vani adibiti ad ufficio ed un bagno al piano primo. Il tutto si presenta in fase di ristrutturazione con finiture di bassa qualità. Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: al piano terra i pavimenti sono in piastrelle bianche con decorazioni romboidali di color nero. Al piano primo la pavimentazione degli uffici è in parquet compreso il disimpegno, il bagno in piastrelle bianche. Le pareti sono tinteggiate di color giallo crema in tutto l'immobile ad eccezione del bagno. Il bagno è dotato di wc, lavabo e doccia e presenta un rivestimento in piastrelle di colore bianco fino ad un'altezza di 2m circa e di intonaco bianco fino al soffitto. L'impianto è sicuramente non a norma. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è a ventilconvettori con pompa di calore (obsoleti). E' presente un boiler per l'ACS di marca Baxi. I serramenti al piano primo sono in pvc bianco a vetro singolo, al piano terra i serramenti sono di diversa entità e dimensione, 3 in pvc bianco, due vetrine che affacciano su Corso Monte Grappa e una porta finestra in alluminio di colore grigio che manca di soglia Si allega, come da richiesta, la documentazione fotografica dell'immobile (vedi All. "A").		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso ufficio posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, costituito da cinque vani utili distribuiti su due piani oltre accessori diretti, per complessivi vani catastali 5,5. Il bene si trova in Via Canevari nel comune di Genova e viene distinto dal civico n° 104r. L'edificio si trova nelle vicinanze di servizi di ristorazione e a 100m dalla stazione metropolitana "Brignole" della tratta "Brin-Brignole" e dell'omonima stazione Ferroviaria di Genova Brignole. Presenti anche due fermate dei bus (verso Ponente e verso Levante) a circa 60m, con servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT frequente. L'immobile confina con Via Canevari, Corso Monte Grappa e Via Borgo Incrociati e al centro di Genova.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.600,00**

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires 146, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 573, Sub. 33, Categoria C2	<b>Superficie</b>	67,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è composta da n. 1 vano catastale quale magazzino. L'ambiente si presenta in condizioni normali ma con finiture di basse qualità. Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono		



	così riassumere: il pavimento è in piastrelle color mattone e le pareti sono tinteggiate di color bianco. L'immobile è dotato di lavabo. L'impianto elettrico è a norma. I serramenti sono in ferro vetro singolo e non si trovano in buono stato. Si allega, come da richiesta, la documentazione fotografica dell'immobile (vedi All. "A").
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima consiste in un magazzino posto al piano strada di un fabbricato di civile abitazione, distinto con il numero interno 7 (sette), a confini con locale caldaia, proprietà Caccia e/o aventi causa e locali di sgombero identificati dai numeri interni 5 (cinque) e 6 (sei).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

