
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 408/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 408/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 18/11/2024, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Genova, Via Cesarea 3-12 16121, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locale ad uso commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Canzio n. 44R Piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale a piano terra ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, in Via Stefano Canzio al civico 44 rosso.

L'accesso al locale, ad oggi in stato di abbandono, avviene da porta in vetro e alluminio, protetta da serranda in ferro, al civico 44 rosso su marciapiede della pubblica via.

Il locale si articola in due vani di pianta rettangolare collegati da un disimpegno ed è dotato di un servizio igienico. Il vano sul retro affaccia su Via Renato Imbriani tramite una piccola apertura senza finestra protetta da inferriata.

L'accesso è stato eseguito in data 17-12-2024.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locale ad uso commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Canzio n. 44R Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Ipotecario Speciale datato 24/10/2024.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che non risultano ulteriori creditori iscritti e che:

- In data 17/10/2024 risulta intervenuto nella procedura il Sig. [REDACTED] creditore nei confronti dell'esecutata dell'importo di € 13.469,10 oltre interessi e spese, in forza di atto di precetto in rinnovazione del 17/01/2024, notificato il 30/01/2024, la cui notifica si è perfezionata per compiuta giacenza, derivante da atto di vendita con riserva di proprietà del 04/10/2018 nati il Notaio Luigi Francesco Risso di Genova, n. rep. 31.900 n. racc. 18.482

registrato a Genova il 15/10/2018 al n. 16496 serie 1T, con formula esecutiva rilasciata il 09/02/2022;

- In data 18/10/2024 risulta intervenuto nella procedura i [REDACTED]
[REDACTED] creditore nei confronti dell'esecutata dell'importo di € 7.219,30 oltre interessi e spese, in forza di decreto ingiuntivo n. 4592/2024 emesso dal Giudice di Pace di Genova in data 04/10/2024, notificato in data 09/10/2024 contestualmente ad un atto di precetto, derivante da mancato pagamento dei contributi condominiali relativi all'unità immobiliare pignorata.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza del Condominio in Via Canzio 10, Genova, per un credito di € 5.860,66 oltre interessi e spese;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario presso la casa comunale in data 09.08.2024.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXX XXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX

Proprietario per la quota di 1/1

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

- proprietà di XXXXXXXXXX XXXXXX per la quota di 1/1

CONFINI

I confini del bene risultano i seguenti, da nord in senso orario: unità immobiliare al civico 46 rosso di Via Stefano Canzio, Via Stefano Canzio, unità immobiliare al civico 42 rosso di Via Stefano Canzio, Via Renato Imbriani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	25,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali attuali derivano da Variazione del classamento del 19/09/2019 Pratica n. GE0122250 in atti dal 19/09/2019.

Segue cronistoria dei dati catastali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/09/1987	<p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà ¼</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà ¾</p>	<p>Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 360, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Rendita € 1,74</p> <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
Dal 12/09/1987 al 01/01/1992	<p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 18/24</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 1/24</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 2/24</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 1/24</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 2/24</p>	<p>Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 360, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Rendita € 1,74</p> <p>Denuncia nei passaggi per causa di morte S ██████████</p>
Dal 01/01/1992 al 17/02/2004	<p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 18/24</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 1/24</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 2/24</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 1/24</p> <p>XXXXXX XXXXXXXX proprietà 2/24</p>	<p>Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 360, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Rendita € 1.467,10</p> <p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>

Dal 17/02/2004 al 08/10/2013	<p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 18/24</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 1/24</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/24</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 1/24</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/24</p>	<p>Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 360, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Rendita € 1.467,10</p> <p>Denunzia nei passaggi per causa di morte Successione di xxxxxxxx xxxxxxxx</p>
Dal 08/10/2013 al 09/04/2015	<p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 54/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 1/24</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 6/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 6/72</p>	<p>Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 360, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Rendita € 1.467,10</p> <p>Denunzia nei passaggi per causa di morte Successione di xxxxxxxx xxxxxxxx</p> <p>Rettifica di intestazione all'attualità del 08/10/2013</p>
Dal 09/04/2015 al 25/05/2015	<p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 54/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 6/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 6/72</p>	<p>Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 360, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Rendita € 1.467,10</p> <p>Denunzia nei passaggi per causa di morte Successione di xxxxxxxx xxxxxxxx</p>
Dal 25/05/2015 al 09/11/2015	<p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 54/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 2/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 5/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 5/72</p> <p>Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà 6/72</p>	<p>Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 935, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Rendita € 1.467,10</p> <p>Denunzia nei passaggi per causa di morte Successione di xxxxxxxx xxxxxxxx</p> <p>Variazione per bonifica identificativo catastale pratica n. GE0115737 in atti dal 25/05/2015.</p>

Dal 09/11/2015 al 19/09/2018	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 54/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 2/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 5/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 5/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 6/72	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 935, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Sup. catastale 29 mq Rendita € 1.467,10 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Dal 19/09/2018 al 19/09/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 54/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 2/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 5/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 5/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 6/72	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 935, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Sup. catastale 29 mq Rendita € 1.467,10 Diversa distribuzione degli spazi interni del 18/09/2018 Pratica n. GE0135736 in atti dal 19/09/2018.
Dal 19/09/2018 ad oggi	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 54/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 2/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 5/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 5/72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 6/72	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 44, Part. 935, Sub. 6 Zona cens. 3 Categoria C/1, Cl.15, Consistenza 17 mq Sup. catastale 29 mq Rendita € 1.467,10 Variazione del classamento del 19/09/2019 Pratica n. GE0122250 in atti dal 19/09/2019 Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Gli attuali titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto l'attuale proprietaria è l'esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX.

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	935	6	3	C/1	15	17 mq	25 mq	1.467,10 €	T	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 17-12-2024 è stato possibile accertare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato 4).

I dati catastali degli intestati (Allegato 3) non corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento, in quanto i proprietari catastali non sono aggiornati con il nominativo dell'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta finiture di tipo economico e si trova in pessimo stato conservativo, pressoché in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Via Stefano Canzio 10.

I millesimi generali dell'immobile pignorato sono 41.

Il Regolamento di Condominio è riportato in Allegato 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est-ovest

Altezza interna utile: 3,45 m; nel vano di ingresso è presente controsoffitto a quota 3 metri;

Strutture verticali: il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ha struttura in muratura portante in normale stato conservativo;

Solai: latero cementizi in condizioni non accertabili;

Copertura: a falde in condizioni non accertabili;

Manto di copertura: condizioni di manutenzione non accertabili;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate in pessimo stato conservativo; nella zona dell'ingresso sono presenti tracce di umidità a parete nella zona inferiore in prossimità della finestra con scrostamento dello strato di finitura;

Pavimentazione interna: piastrelle in cemento coperte da uno strato di linoleum in pessimo stato di conservazione; nei bagni è presente pavimentazione in piastrelle esagonali in pessimo stato di conservazione e rivestimento in piastrelle a parete anch'esso in pessimo stato di conservazione;

Infissi esterni: in vetro e metallo in pessime condizioni e con vetro rotto; non è presente infisso per la bucatura sul retro dotata di inferriata.

Infissi interni: è presente solo una vetusta porta del bagno in pessimo stato di conservazione.

Impianto elettrico: vetusto con cavi a vista non dotato di certificazione;

Impianto idrico: presente ma non è disponibile certificazione;

Impianto termico: non è presente impianto di riscaldamento; è presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria del quale non è stato possibile accertare il funzionamento.

In Allegato 5 unitamente all'atto di provenienza è riportato l'Attestato di Certificazione Energetica n. 07201831904 redatto in data 21/09/2018 e valido sino al 20/09/2028.
La documentazione fotografica è riportata in Allegato 10.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e in stato di abbandono.

A seguito di richiesta di accesso formale a documenti amministrativi inviata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate in data 14.1.25 e protocollata con il numero 7731 del 15.1.25 (Allegato 7), l'ufficio non ha riferito circa l'esistenza di contratti di locazione riferibili all'immobile in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riportano a seguire le quote di provenienza del bene oggetto di stima al ventennio.

- La quota di 54/72 del bene oggetto di stima è pervenuta all'esecutata dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX CF xxxxxxxxxxxxxxxxxx per **Atto di vendita con riserva di proprietà** del 4 ottobre 2018 rep. N. 31900, racc. n. 18.481 a rogito Notaio Luigi Francesco Risso trascritto a Genova il 19.10.2018 al reg. part. N. 26294, reg. gen. N. 34767;
- Al ventennio il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX era proprietario della quota di $\frac{3}{4}$ del bene oggetto di stima per Successione al signor Xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a Genova (GE) il 1° agosto 1912, proprietario della quota di $\frac{3}{4}$ (tre quarti) dell'immobile in oggetto, deceduto il 17 febbraio 2004 lasciando a succedere per legge il figlio signor XXXXXXXX XXXXXXXX (Denuncia di Successione registrata a Genova nell'anno 2004 al numero 46, Vol. 253, trascritta a Genova il 1° marzo 2006 al numero 5998);
- La quota di 18/72 del bene oggetto di stima è pervenuta all'esecutata dai Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX CF xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 5/72, XXXXXXXX XXXXXXXX CF xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/72, XXXXXXXX XXXXXXXX CF xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 6/72, XXXXXXXX XXXXXXXX CF [REDACTED] per la quota di 5/72 per Atto di vendita con riserva di proprietà del 4 ottobre 2018 rep. N. 31900, racc. n. 18.481 a rogito Notaio Luigi Francesco Risso trascritto a Genova il 19.10.2018 al reg. part. N. 26294, reg. gen. N. 34767;

Le quote sopra indicate sono pervenute in ragione delle seguenti successioni:

- Successione alla signora Xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a Genova (GE) il 23 gennaio 1905, proprietaria della quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'immobile in oggetto, deceduta il 28 luglio 1986, lasciando a succedere per legge i figli signori Xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a Genova (GE) il 9 febbraio 1932, Xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a Genova (GE) il 28 ottobre 1933, e xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Genova il 12 settembre 1937 (Denuncia di Successione registrata a Genova il 16 dicembre 1987 al numero 42, Vol. 4897, trascritta a Genova il 22 gennaio 1988 al numero 1957);
- Il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzato, decedette il 12 settembre 1987, lasciando a succedere per legge il coniuge e il figlio signori Xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a Genova (GE) il 27 marzo 1937, e XXXXXXXX XXXXXXXX (Denuncia di Successione registrata a Genova nell'anno 1989, trascritta a Genova il 5 settembre 1989 al numero 15961);
- Il signor Xxxxxxxx xxxxxxxx, sopra generalizzato, decedette il giorno 8 giugno 2013, lasciando a succedere per legge il coniuge e i figli signori XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e

XXXXXXX XXXXXXXX (Denuncia di Successione registrata a Genova il giorno 11 agosto 2014 al numero 2498, Vol. 9990, trascritta a Genova il 21 ottobre 2014 al numero 18967);

- La signora XXXXXXXX XXXXXXXX, sopra generalizzata, decedette il 26 maggio 2015, lasciando a succedere per legge i nipoti XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, avendo il signor XXXXXXXX XXXXXXXX rinunciato alla presente eredità in forza di atto ricevuto dal Tribunale di Genova in data 12 agosto 2016, Num. R.G. 5683/2016, Cron. 674/2016 (Denuncia di Successione registrata a Genova il 15 marzo 2017 al numero 682, Vol. 9990, trascritta a Genova il 31 luglio 2017 al numero 17365);
- La signora XXXXXXXX XXXXXXXX, sopra generalizzata, decedette il 9 aprile 2015, lasciando a succedere per legge il figlio signor XXXXXXXX XXXXXXXX (Denuncia di Successione registrata nell'anno 2016 al numero 2424, Vol. 9990, trascritta a Genova il 22 novembre 2016 al numero 24684);

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- In merito alla continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento si osserva che mancano le trascrizioni tacite di eredità in quanto in sede di vendita del 4 ottobre 2018 rep. N. 31900, racc. n. 18.481 le parti hanno concordato di non procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita delle dette eredità dei signori XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, e XXXXXXXX XXXXXXXX.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto notarile di provenienza è riportato in Allegato 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato Ipotecario speciale in atti, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che riguardano il bene oggetto di stima:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 25.07.2024 al reg. part. N. 3588 reg. gen. N. 26069 derivante da atto giudiziario del 16.03.2023 n. rep. 559 emesso dal Giudice di Pace di Genova, Decreto ingiuntivo per capitale € 4.865,37 e totale € 10.900,00 a favore del [REDACTED] contro l'odierna esecutata per la quota di piena proprietà del bene oggetto di stima.

Trascrizioni

- **Pignoramento** trascritto il 26.09.2024 al reg. part. N. 25183 reg. gen. N. 32000 derivante da Atto Giudiziario del 30.08.2024 n. rep. 8835 per l'importo di € 5.860,66 oltre spese ed interessi, a favore del [REDACTED] contro l'odierna esecutata per la quota di piena proprietà del bene oggetto di stima.

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Genova in data 15/01/2025, aggiornate al 14/01/2025 e riportate in Allegato 6, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è situato in sottozona AC-IU del PUC: "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico". Si fa presente che le Norme di Conformità del PUC aggiornate al marzo 2024 ammettono le seguenti funzioni principali: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; dal connettivo urbano sono escluse sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non è stato possibile reperire il Decreto di Abitabilità.

Per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni indicati nella variazione catastale del 18/09/2018 non è stata reperita alcuna pratica edilizia in quanto dalla ricerca effettuata presso la Banca Dati del Comune di Genova non risultano presentate pratiche edilizie per il civico 44 R.

Anche la ricerca delle pratiche di condono ha dato esito negativo.

Trattandosi quindi di immobile ante 1967, non avendo reperito pratiche edilizie successive ed essendo l'immobile conforme alla planimetria catastale, non si segnalano irregolarità edilizie.

Infine, si segnala che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, ambientali e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile del 21.09.2018 (APE allegato all'atto di provenienza di cui all'Allegato 5) valido fino al 20.09.2028.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Regolamento del Condominio Via Stefano Canzio 10 di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è riportato in Allegato 9. Si rimanda allo stesso per il dettaglio di tutti i vincoli ed oneri condominiali.

Spese condominiali

Sulla base della documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio Via Stefano Canzio 10 di cui fa parte l'immobile oggetto di stima (riportata in Allegato 8) risulta che:

- l'importo annuo delle spese ordinarie è di circa € 290,00.
- l'importo delle spese straordinarie già deliberate è di € 81,37
- le spese arretrate ammontano ad € 5.398,38

- in questo momento il condominio non risulta coinvolto in cause giudiziarie o analoghe problematiche.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Locale ad uso commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Canzio n. 44R
Piano T

Trattasi di locale commerciale a piano terra ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, in Via Stefano Canzio al civico 44 rosso. L'accesso al locale, ad oggi in stato di abbandono, avviene da porta in vetro e alluminio, protetta da serranda in ferro, al civico 44 rosso su marciapiede della pubblica via. Il locale si articola in due vani di pianta rettangolare collegati da un disimpegno ed è dotato di un servizio igienico. Il vano sul retro affaccia su Via Renato Imbriani tramite una piccola apertura senza finestra protetta da inferriata.

L'accesso è stato eseguito in data 17-12-2024.

Identificato al catasto Fabbricati SEZ URB SAM - Fg. 44, Part. 935, Sub. 6, Zona censc. 3, Categoria C/1, classe 15.

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

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

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

I valori Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per negozi in normale stato conservativo valori di mercato compresi tra 490 e 970 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA%20TS.M%20(LUNGOMARE%20CANALINO-V.RELA-V.GIOVANNETTI-P.ZZA%20MODENA

Codice zona: C23

Microzona: 38

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

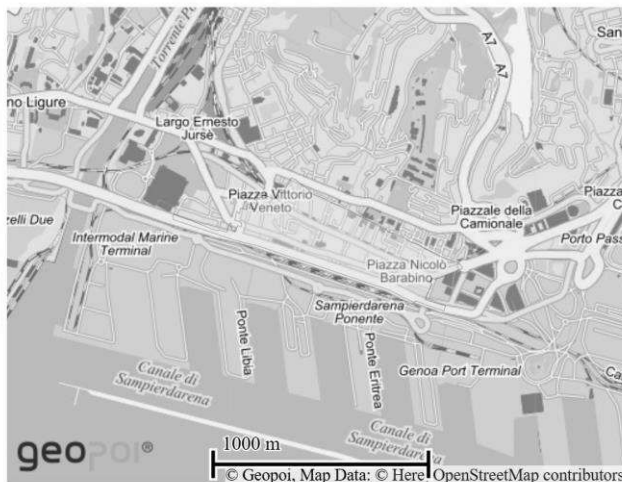
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	680	L	1,9	3,4	L
Negozi	Normale	490	970	L	5,9	11,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



L'immobile si trova in linea generale in pessimo stato di manutenzione con finiture economiche.

Per quanto sopra si ritiene congruo applicare il valore minimo suindicato decurtato del 30% pari ad €/mq 343.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Locale ad uso commerciale in Genova (GE) - Via Stefano Canzio 44r, piano T	34,00 mq	343,00 €/mq	€ 11.662,00	100,00%	€ 11.662,00
Valore di stima:					€ 11.662,00

Applicando la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto	€ 11.662,00
decurtazione 5%	-€ 583,10
Totale	€ 11.078,90

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da locale ad uso commerciale è assegnato un prezzo base d'asta di € 11.000,00** (undicimila euro).

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 25/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciccarelli Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza con APE
- ✓ N° 6 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 7 Richiesta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 8 Documentazione Amministratore Condominio
- ✓ N° 9 Regolamento di Condominio
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Locale ad uso commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Canzio n. 44R Piano T

Trattasi di locale commerciale a piano terra ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, in Via Stefano Canzio al civico 44 rosso.

L'accesso al locale, ad oggi in stato di abbandono, avviene da porta in vetro e alluminio, protetta da serranda in ferro, al civico 44 rosso su marciapiede della pubblica via. Il locale si articola in due vani di pianta rettangolare collegati da un disimpegno ed è dotato di un servizio igienico.

Il vano sul retro affaccia su Via Renato Imbriani tramite una piccola apertura senza finestra protetta da inferriata.

L'accesso è stato eseguito in data 17-12-2024.

Identificato al catasto Fabbricati SEZ URB SAM - Fg. 44, Part. 935, Sub. 6, Zona censc. 3, Categoria C/1, classe 15.

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 408/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Locale ad uso commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Stefano Canzio 44 rosso, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale ad uso commerciale Identificato al catasto Fabbricati SEZ URB SAM - Fg. 44, Part. 935, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C/1, classe 15	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in linea generale in pessimo stato di manutenzione con finiture economiche.		
Descrizione:	<p>Trattasi di locale commerciale a piano terra ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, in Via Stefano Canzio al civico 44 rosso.</p> <p>L'accesso al locale, ad oggi in stato di abbandono, avviene da porta in vetro e alluminio, protetta da serranda in ferro, al civico 44 rosso su marciapiede della pubblica via. Il locale si articola in due vani di pianta rettangolare collegati da un disimpegno ed è dotato di un servizio igienico.</p> <p>Il vano sul retro affaccia su Via Renato Imbriani tramite una piccola apertura senza finestra protetta da inferriata.</p> <p>L'accesso è stato eseguito in data 17-12-2024.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	In merito alla continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento si osserva che mancano le trascrizioni tacite di eredità in quanto in sede di vendita del 4 ottobre 2018 rep. N. 31900, racc. n. 18.481 le parti hanno concordato di non procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita delle dette eredità dei signori Xxxxxxx xxxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxxxx, e Xxxxxxx xxxxxxxx.		
Stato di occupazione:	Libero.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 25.07.2024 al reg. part. N. 3588 reg. gen. N. 26069 derivante da atto giudiziario del 16.03.2023 n. rep. 559 emesso dal Giudice di Pace di Genova, Decreto ingiuntivo per capitale € 4.865,37 e totale € 10.900,00 [REDACTED] contro l'odierna esecutata per la quota di piena proprietà del bene oggetto di stima.

Trascrizioni

- **Pignoramento** trascritto il 26.09.2024 al reg. part. N. 25183 reg. gen. N. 32000 derivante da Atto Giudiziario del 30.08.2024 n. rep. 8835 per l'importo di € 5.860,66 oltre spese ed interessi, a favore del [REDACTED] contro l'odierna esecutata per la quota di piena proprietà del bene oggetto di stima.