LUIGI DELEHAYE
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale : **R.F. 41/2026**

- **Edilsestri di Paduraru Dorin**

Giudice Delegato :	Dott.	Tommaso	Sdogati
Curatore :	Dott.	Stefano	Diana
C.T.U. :	Geom.	Luigi	Delehaye

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare posta in Genova Sestri Ponente
Via Alfredo Catalani 1/23

◆ ◆ ❖ ◆ ◆

Largo S. Giuseppe, 3/25 ◆ 16121 Genova ☎ 010.561.869 ✉ delehaye.luigi@libero.it

ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Visura catastale

Allegato 3 - Planimetria catastale

Allegato 4 - Progetto n°901/1955

Allegato 5 - Decreto di abitabilità n°1476/1957

Allegato 6 - Restituzione grafica del rilievo

Allegato 7 - Valori OMI

Allegato 8 - Valori Confcommercio

Allegato 9 - Atto di vendita Rep. 102195 del 19.07.2023

Allegato 10 - Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli

Allegato 11 - Spese amministrazione

◆ ◆ ❖ ◆ ◆

INDICE

1) PREMESSE……..pag. 1

2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'UNITA'…….. pag. 1

3) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE……..pag. 3

4) STIMA……..pag. 4

5) SPESE AMMINISTRAZIONE……..pag. 5

6) STORIA VENTENNALE……..pag. 6

7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI……pag. 6

1) PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Luigi Delehaye, nominato in data 10.06.2026 esperto d'Ufficio nella Liquidazione Giudiziale Edilsestri di [redacted], veniva incaricato di stimare l'immobile di cui all'intestazione .

In data 15.06.2026 effettuava le ricerche catastali reperendo la visura e la planimetria agli atti, in data 18.06.2026 effettuava il sopralluogo con rilievo dei luoghi, scattando fotografie ed assumendo tutte le informazioni necessarie all'assolvimento dell'incarico ricevuto .

In data 29.06.2026 presentava l'istanza per l'accesso agli atti presso il Comune di Genova e successivamente, in data 03.07.2026, il Comune di Genova inviava copia della documentazione richiesta relativa ai progetti e provvedimenti comunali inerenti il fabbricato e l'immobile oggetto di stima .

Acquisita tutta la documentazione utile, esaminata ed integrata la documentazione allegata agli atti ed effettuate tutte le verifiche e ricerche del caso, il sottoscritto è ora in grado di assolvere all'incarico affidatogli .

2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'UNITA'

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di civile abitazione edificato con progetto n°901/1955 (allegato 4) e dichiarato abitabile con Provvedimento n°1476/1957 (allegato 5) .

Il fabbricato, identificato dal civico 1 di Via Alfredo Catalani, è sito nel quartiere di Genova Sestri Ponente, a breve distanza dalla stazione ferroviaria e dal casello autostradale di Genova Aeroporto ed è composto da nove piani fuori terra di cui il piano terra adibito a negozi e magazzini, mentre i restanti piani sono adibiti ad abitazione .

La struttura è in travi e pilastri in cemento armato, con solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in mattoni con camera d'aria e copertura piana non praticabile .

Il fabbricato ha accesso sotto il porticato adibito a negozi e magazzini, è dotato di impianto di ascensore e nel suo complesso, per le parti interne comuni, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione; per quanto riguarda le parti esterne comuni, si segnala che sono in corso opere di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate, alla fine delle quali lo stato dovrebbe essere buono/ottimo .

L'unità è posta al quinto piano, ha altezza interna di 3,00 m ed è composta da un ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, corridoio ed un balcone sulla Via Alfredo Catalani .

La porta di ingresso è in legno, così come i serramenti, costituiti da finestre e portefinestre, avvolgibili e porte interne; i pavimenti sono in graniglia fatta eccezione per il bagno che presenta il pavimento in ceramica .

L'impianto elettrico è incassato, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con valvole termostatiche installate sui radiatori, l'impianto a gas presenta il contatore sul balcone, mentre la produzione di acqua calda avviene tramite boiler elettrico installato nel bagno .

Nel suo complesso l'unità oggetto di stima si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione (allegato 1 - documentazione fotografica) .

La superficie commerciale dell'unità è di circa mq 82,00 .

◆ ◆ ◆

Nelle previsioni del PUC vigente, la costruzione ricade in **zona AC-IU** - *ambito di conservazione dell'impianto urbanistico* .

◆ ◆ ◆

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Genova, Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo a :

[redacted]con i seguenti dati tecnici (allegato 2) :

Sezione SEP • Foglio 57 • Mappale 827 • sub. 29 • Via Alfredo Catalani n. 1 • interno 23 • Piano 5 • Categoria A/3 • Classe 5 • consistenza 5 vani • Superficie catastale 82 mq • Superficie catastale escluse aree scoperte 80 mq • Rendita Euro 593,93 .

L'unità nel suo complesso confina a nord in parte con ascensore ed in parte con l'interno 24, ad est con Via Alfredo Catalani, a sud con interno 22 ad ovest in parte con interno 22 ed in parte con vano scala .

3) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi (allegato 6) ed il progetto di costruzione (allegato 4) è emersa una lieve difformità nel disimpegno dove è indicato un passaggio/porta delimitato da due spalline; visti i luoghi parrebbe che sin dall'epoca di costruzione, sia stato realizzato un passaggio privo di spalline, pertanto si potrebbe sanare l'opera abusiva ai sensi dell'art. 22 comma 1 "comunicazione per opere interne eseguite prima del 17.03.1985; gli onorari per la presentazione della comunicazione ammontano ad € 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria pari ad € 57,10 .

Si fa presente inoltre che in data 21.01.2022 con Prot. 701/2022 il Condominio, tramite il proprio amministratore, presentava una domanda in sanatoria per opere difformi realizzate ante 01.09.1967 relativamente alle parti comuni del fabbricato .

Dal raffronto tra la planimetria catastale (allegato 3) e lo stato attuale dei luoghi, è emersa una lieve difformità nel disimpegno dove è indicato un passaggio/porta delimitato da due spalline; occorrerà pertanto presentare un aggiornamento catastale i cui onorari ammontano ad € 600,00 oltre oneri di legge e diritti catastali pari ad € 70,00 .

4) STIMA

La stima dell'immobile verrà effettuata a valore venale, tenendo conto di ubicazione, destinazione, stato di conservazione e manutenzione, razionalità interna ed accessori dell'immobile, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione, alla commerciabilità di immobili dello stesso tipo e dell'interesse commerciale nella zona in cui è ubicato il fabbricato .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti a metro quadrato, confrontati con i valori indicati dalle banche dati (OMI, Confcommercio, Borsino Imm.), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare considerata libera .

Il fabbricato, identificato dal civico 1 di Via Alfredo Catalani, è sito nel quartiere di Genova Sestri Ponente, a breve distanza dalla stazione ferroviaria e dal casello autostradale di Genova Aeroporto ed è composto da nove piani fuori terra di cui il piano terra adibito a negozi e magazzini, mentre i restanti piani sono adibiti ad abitazione .

L'edificio è dotato di impianto di ascensore e nel suo complesso, per le parti interne comuni, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione; per quanto riguarda le parti esterne comuni, si segnala che sono in corso opere di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate .

L'unità è posta al quinto piano, ha altezza interna di 3,00 m ed è composta da un ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, corridoio ed un balcone sulla Via Alfredo Catalani .

La porta di ingresso è in legno, così come i serramenti, costituiti da finestre e portefinestre, avvolgibili e porte interne; i pavimenti sono in graniglia fatta eccezione per il bagno che presenta il pavimento in ceramica .

L'impianto elettrico è incassato, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con valvole termostatiche installate sui radiatori, l'impianto a gas presenta il

contatore sul balcone, mentre la produzione di acqua calda avviene tramite boiler elettrico installato nel bagno .

Nel suo complesso l'unità oggetto di stima si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 82,00 .

Le banche dati (allegati 7 e 8), riferite alle zone di Genova Sestri Ponente, indicano un valore medio per immobili residenziali di circa €/mq 1.000 ÷ 1.500, mentre la ricerca di mercato, effettuata su immobili offerti in vendita, ha evidenziato un valore medio di richiesta di €/mq 1.400,00, valore che però è soggetto ad una riduzione fisiologica del 10%÷15% in fase di trattativa .

Per quanto sopra, si ritiene valido assegnare al bene il seguente valore €/mq 1.200,00 x mq 82,00 = € 98.400,00 che si arrotondano in **€ 98.000,00** .

Tenuto conto che l'immobile dovrà essere posto all'asta, quindi privo delle garanzie proprie della vendita tra privati, che il pagamento dovrà avvenire in tempi brevi, che difficilmente l'acquirente potrà accedere ad un mutuo e che la pubblicità sarà limitata, si ritiene che il valore sopra indicato debba subire una riduzione di circa il 15%, pertanto il valore base d'asta verrà calcolato sul valore unitario di €/mq 1.000,00 corrispondente ad un valore complessivo di :

€/mq 1.000,00 x mq 82,00 = € 82.000,00 diconsi :

€ 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00)

5) SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Lo scrivente richiedeva allo Studio [redacted] le informazioni relative alla contabilità amministrativa dell'immobile, ed in data 08.10.2026 riceveva quanto segue (allegato 11) :

- spese ordinarie annue di gestione **€ 1.458,00**
- spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna **€ 0,00**

- spese ordinarie scadute ed insolute alla data odierna **€ 85,92**
- spese straordinarie scadute ed insolute alla data odierna **€ 4.437,00**

6) STORIA VENTENNALE

L'immobile oggetto della presente è di proprietà del [redacted], per acquisto fattone dalla Sig.ra [redacted] in forza dell'atto del 19.07.2023 Rep. 102195/32734 a rogito Notaio Fabio Novara, trascritto il 21.07.2023 - R.G. 25752 - R.P. 20389 (allegato 9) .

La Sig.ra [redacted] era divenuta proprietaria con dichiarazione di successione registrata ad Alessandria il 22.12.2005 al n°93 Vol. 1322, trascritta a Genova il 06.03.2006, in morte del padre [redacted] deceduto in Alessandria in data 04.03.2005; il Sig. [redacted] era proprietario dell'immobile da oltre il ventennio, in forza di atto del 07.06.1989 Rep. 5953/1396 a rogito Notaio Fabio Novara, registrato a Genova il 27.06.1989 al n°6816, trascritto a Genova il 07.07.1989 al n°18332/11422 .

7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene sopra citato gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova (allegato 10) :

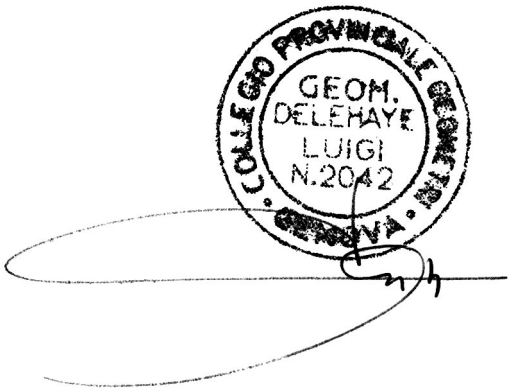
- **Iscrizione R.P. 3199 R.G. 25753 del 21.07.2023** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni, atto notarile pubblico del 19.07.2023 Rep. 102196/32735 a rogito Not. Fabio Novara, a favore di UNICREDIT S.p.a. e contro il Sig.[redacted]

- **Iscrizione R.P. 1926 R.G. 11634 del 02.04.2026** ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 27.03.2026 Rep. 9885/4826 da parte di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma e contro il Sig. [redacted]
- **Iscrizione R.P. 1930 R.G. 11638 del 02.04.2026** ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 27.03.2026 Rep. 9887/4826 da parte di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma e contro il Sig. [redacted]
- **Trascrizione R.P. 16012 R.G. 20536 del 10.06.2026** atto giudiziario del 30.04.2026 Rep. 80/2026 del Tribunale di Genova sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale di [redacted] e contro il Sig. [redacted]

◆ ◆ ❖ ◆ ◆

Genova, 15 ottobre 2026

il C.T.U.



Geom. Luigi Delehaye