Lucia Di Summa
architetto

Relazione di stima

relativa a:

1. Immobile ad uso residenziale sito in Comune di Genova
Via Caffaro 26 int. 3
e
2. Diritto di superficie Box di pertinenza appartamento Via Caffaro 26 int. 3, sito in Comune di Genova Passo Caporale Barsanti civ.8r n.19

nell'ambito

della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 13/2026

"Galleria Arte e Fiori s.a.s. di Rossetti Angelo & C. E del Socio Rossetti Angelo"

Curatore: egr. dott. Matteo Siciliano

Via Pagano Doria n.9/10 - 16126 Genova
Tel./Fax 010 5956865 - Cell.347 4668577

Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova
C.F. DSMLCU59L62D969L - P.I. 02943780102 - e mail:arch.luciadisumma@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 - Genova, a seguito dell'incarico conferitomi dall'egr. Curatore dott. Matteo Siciliano, con nomina autorizzata dal Tribunale di Genova in data 04/03/2026, relativamente alla Liquidazione Giudiziale N.13/2026 "**Galleria Arte e Fiori s.a.s. di Rossetti Angelo & C. E del Socio Rossetti Angelo**" con sede in Genova C.F.: 00397130105, redige la presente relazione di stima in risposta al quesito tipo del Tribunale di Genova del 24.1.2019. La relazione contempla due immobili , ovvero : appartamento sito in via Caffaro civ.26 int.3 ed il box di Passo Barsanti 8R n. 19 asservito all'appartamento. La stima eseguita si riferisce al diritto di proprietà dell'immobile ad uso residenziale per la quota di 1/1 e al diritto di superficie del box la quota di 1/1, come richiesto dall'egr. Curatore Dott. Siciliano. Infatti il Curatore ha reso noto che saranno poste in vendita, a cura della Procedura, anche le quote di proprietà del soggetto comproprietario, in forza di procura da quest'ultimo rilasciata alla Procedura.

La relazione è così articolata:

1. APPARTAMENTO VIA CAFFARO CIV. 26 INT. 3

1. Attività svolte……..pag. 6

2. Incarico/quesito……..pag. 7

3. Risposta ai quesiti……...pag. 7

3.1. Esatta individuazione del bene oggetto di stima……...pag. 7

3.2. Descrizione immobile……..pag. 7

3.3. Completezza documentazione ex art. 567…….pag. 8

3.4. Titolarità e Atti di provenienza……..pag. 8

3.5. Confini……..pag. 9

3.6. Consistenza e altezze interne……..pag. 9

3.7. Divisibilità……pag.10

3.8. Cronistoria dati catastali……pag.10

3.9. Dati catastali…….pag.10

3.10. Corrispondenza catastale e costi variazione catastale……pag.11

3.11. Stato conservativo e criticità…….pag.12

3.12. Parti comuni…….pag.12

3.13. Servitù……...pag.13

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti……pag.13

3.15. Stato di occupazione……pag.15

3.16. Provenienze ventennali……pag.15

3.17. Formalità pregiudizievoli…….pag.15

3.18. Normativa urbanistica…….pag.16

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica……..pag.17

3.20.Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità impianti….pag.19

3.21.Vincoli e Oneri Condominiali……..pag.20

3.22. Stima…….pag.20

2. BOX ASSERVITO ALL'APPARTAMENTO SITO IN PASSO CAPORALE BARSANTI CIV.8R INT.19

1. Attività svolte……..pag. 22

2. Incarico/quesito……..pag. 23

3. Risposta ai quesiti……...pag. 23

3.1. Esatta individuazione del bene oggetto di stima……...pag. 23

3.2. Descrizione immobile……..pag. 23

3.3. Completezza documentazione ex art. 567…….pag.24

3.4. Titolarità e Atti di provenienza……..pag.24

3.5. Confini……..pag.25

3.6. Consistenza e altezze interne……..pag.25

3.7. Divisibilità……pag.26

3.8. Cronistoria dati catastali……pag.26

3.9. Dati catastali…….pag.26

3.10. Corrispondenza catastale…….……pag.27

3.11. Stato conservativo e criticità…….pag.27

3.12. Parti comuni…….pag.28

3.13. Servitù……...pag.29

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti……pag.31

3.15. Stato di occupazione……pag.31

3.16. Provenienze ventennali……pag.32

3.17. Formalità pregiudizievoli……...pag.33

3.18. Normativa urbanistica……pag.34

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica……..pag.34

3.20.Certificazione energetica…….….pag.37

3.21.Vincoli e Oneri Condominiali…….pag.37

3.22. Stima……pag.37

ALLEGATI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO:

1. Planimetria stato attuale scala 1:100 in formato A3

2. Visura storica e planimetria catastale

3. Planimetria catastale del 1982

4 Planimetria catastale d'impianto del 1939

5. Atto di compravendita

6. Progetto di costruzione n.104 del 1891

7. Pratica edilizia per opere interne prot.1399 del 1987 (art.26)

8. Pratica edilizia condominiale prot. 6398 del 2002

9. Documentazione fotografica

10.Stralci cartografici di inquadramento urbanistico

11.Regolamento di Condominio

12.Verbali assemblea condominiale del 30 giugno e 1 luglio 2026

13.Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare

14. Tabella riassuntiva indagine di mercato e schede n.14 immobili in vendita in Via Caffaro

15. Certificazione Ipotecaria

16. Cronistoria dati catastali

17. APE

18. Computo metrico estimativo opere di ripristino

ALLEGATI RELATIVI AL BOX

1. Planimetria stato attuale Box in scala 1:100

2. Visura storica e planimetria catastale

3. Regolamento di Condominio

4. Agibilità

5. Stralci cartografici di inquadramento urbanistico

6. Documentazione fotografica

7. Certificati ipotecari

8.Atto di compravendita

9.Nota di trascrizione atto di compravendita box

10. Convenzione impresa Carena / Comune di Genova del 16.12.2002

11. Conferenza dei servizi 14/06 (variante convenzione del 2002)

12.Atto di costituzione servitù

13.SCIA ai fini della sicurezza antincendio

14.Relazione tecnica progetto di variante

15.N.5 tavole grafiche progetto di variante

16. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare

17. Tabella riassuntiva indagine di mercato e schede n.10 boxes in vendita in Castelletto

18. Verbale di assemblea ordinaria del Condominio Autorimessa Barsanti del 17/02/2026

1. APPARTAMENTO VIA CAFFARO 26 INT. 3

1. Attività svolte

Addì 20 maggio '26 venivano reperite la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (All.2) oltre alla planimetria catastale del 1982 (All.3).

Addì 26 maggio '26 veniva eseguito il sopralluogo nell'immobile di Via Caffaro civ.26 int. 3 al fine di eseguire il rilievo plano altimetrico da restituire in formato Acad (All.1-Planimetria stato attuale).

Addì 3 giugno '26 la scrivente depositava la domanda di visura progetto presso il Comune di Genova e reperiva il progetto di costruzione n.104 del 1891 dell'edificio presso l'Archivio Storico (All.6).

Addì 15 giugno '26 la scrivente prendeva visione dell'atto di compravendita (All.5) .

Addì 6 luglio '26 l'Ufficio Visura Progetto inviava copia delle pratiche richieste (All.ti 7 e 8).

Addì 14 luglio '26 la scrivente faceva richiesta all'Agenzia delle Entrate della planimetria d'impianto catastale che veniva caricata sul portale e resa così disponibile in data 04/08/26 (All. 4).

Addì 17 luglio '26 il dott. Siciliano inviava la certificazione ipotecaria (All.15)

Addì 25 agosto '26 l'arch. Mangini, incaricata dal Curatore di redigere l'APE, inviava alla scrivente il relativo attestato (All.17).

2. Incarico / quesito

L'incarico ricevuto consiste nel redigere una relazione estimativa sul *quesito tipo* del Tribunale del 24.1.2019. Si risponde pertanto ai punti del quesito tipo.

3. Risposta ai quesiti

3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è ubicato in via Caffaro civ. 26 interno 3 piano 3° , Genova e fa parte del Condominio civico 26 di via Caffaro . L'Unità Immobiliare è in categoria catastale A/3, categoria che identifica gli immobili a destinazione residenziale destinati ad abitazioni di tipo economico.

Per la corretta individuazione dell'U.I. in esame vengono di seguito riportati la descrizione dell'immobile, i suoi confini e i dati catastali.

3.2. Descrizione dell' immobile

L' immobile ad uso residenziale è sito nel Comune di Genova, quartiere di Castelletto, via Caffaro civ. n. 26 interno 3. L'Unità Immobiliare è ubicata al terzo piano di un edificio edificato con progetto n. 104 del 1891 (All.6). L'edificio si compone di un piano terra e cinque piani in elevazione e dispone di accesso pedonale anche da Corso Paganini civ. n. 22. Si allegano la documentazione fotografica (All. 9) e la planimetria dell'immobile allo stato attuale (All. 1). L'immobile non è dotato di ascensore. L'accesso da via Caffaro avviene a mezzo di cancello su via Caffaro, di un'area esterna e di una rampa di scale esterna. Entrando nell'atrio condominiale occorre salire tre piani, mentre da Corso Paganini è necessario percorrere esternamente alcune scale ed una passerella e salire di un piano.

L'appartamento è così composto:

-ingresso, separato dal vano utilizzato quale camera da letto padronale da una parete mobile d'arredo;

- camera da letto padronale;

- camera armadi accessibile dalla camera da letto;

- soggiorno con caminetto;

- sala da pranzo;

- cucina posta nell'ala sud dell'appartamento priva di affaccio esterno (cieca) e collegata internamente ad una porzione di intercapedine condominiale utilizzata quale lavanderia;

- disimpegno antistante il bagno dell'ala sud e collegato all'ingresso;

- piccolo vano tra cucina e servizio igienico ed in continuità con il disimpegno;

- servizio igienico sanitario;

- giardini a sud e a nord;

- due camere, una cucina, un servizio igienico e un disimpegno nell'ala a nord;

- cantina ricavata nell'intercapedine accessibile dal giardino a sud.

E' presente un'intercapedine posta lungo tutto il lato ovest dell'immobile accessibile dal giardino a nord.

Si segnala che il pavimento di una porzione di appartamento è stato rialzato di circa cm.38 probabilmente per alloggiare gli impianti per la creazione del bagno e della cucina dell'ala sud .

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

Si allega la certificazione ipotecaria fornita dal Curatore che risulta completa (All. 15).

3.4. Titolarità e Atto di provenienza

L' immobile in oggetto appartiene a :

1) Rossetti Angelo nato a Genova il 19/01/1947 C.F. RSSNGL47A19D969L per la quota di ½

in regime di comunione legale dei beni con Bonavolontà Anna Franca.

2) Bonavolontà Anna Franca nata a Torriglia (Ge) l'8/02/1950 C.F. BNVNFR50B48L298Q per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Rossetti Angelo

a seguito di atto di compravendita del 01/04/1987 a rogito notaio beniamino Griffo di Genova Rep. n. 19708 Racc. n. 5778 , trascritto a Genova il 02/04/1987 R.P. 7689 Vol. 10993 per acquisto fattone da Accame Antonio nato a Genova il 25/08/1916 C.F. CCMNTN16M25D969Z in regime di separazione legale dei beni (All.5- Atto) .

3.5. Confini

L'unità immobiliare confina :

- a Nord con muri di contenimento e giardino appartamento interno n. 2 bis
- ad Est con vano scala e appartamento interno n. 4
- a Sud con giardino interno 2 e muri di contenimento
- ad Ovest con intercapedine verso muri di contenimento
- sopra appartamento interno n. 5
- sotto appartamento interno n. 1.

3.6. Consistenza e altezze interne

Il principio adottato per la determinazione della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 , che assume il mq. di superficie catastale quale unità di misura della consistenza.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie dei locali accessori è stata omogeneizzata come segue:

. al 25% se non direttamente comunicanti con i locali aventi funzione principale ;

La superficie delle aree scoperte (pertinenze esclusive di ornamento) sono state computate nella misura del 10%.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE			
	MQ	coefficiente di omogeneizzazione	MQ
sup utile	169,3		
sup lorda	214,05	1	214,05
cantina	5,84	0,25	1,46
giardino a sud (A)	57	0,1	5,7
giardino a nord (B)	41	0,1	4,1
Superficie commerciale			**225,31**
arrotondata a mq.			**225**

Le altezze interne sono le seguenti:

ALTEZZE INTERNE	m
Ala Sud	
ingresso, camera padronale, soggiorno e sala da pranzo	3,36
Cucina , bagno, disimpegno e vano attiguo	2,4
Ala Nord	
camera e cameretta	3,36
cucina	3,05
bagno	3,17
disimpegno	2,73

Si segnala l'altezza fuori norma del controsoffitto della cucina dell'ala sud e del piccolo vano collegato al disimpegno tra bagno e cucina che dovrebbe essere di almeno m.2,70.

3.7. Divisibilità

L'immobile potrebbe in ipotesi essere divisibile in due unità con costi relativi ad opere edili ed impiantistiche e pratiche edilizie da determinare.

3.8. Cronistoria dati catastali

Si allega tabella con tabulazione della cronistoria catastale (All.16).

3.9. Dati catastali

L' unità immobiliare all' N.C.E.U. è attualmente così identificata e classata (All.2):

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2026

Dati identificativi: Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)** Sezione **GENOVA**

Sez. Urb. **GEA** Foglio **94** Particella **82** Subalterno **6**

Sez. Urb. **GEA** Foglio **94** Particella **89** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GENOVA (D969A) (GE)**

Foglio **46** Particella **69**

Foglio **46** Particella **70**

Foglio **46** Particella **71**

Foglio **46** Particella **73**

Foglio **46** Particella **76**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.678,48**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3** , Classe **4**, Consistenza **10 vani**

Sez. Urb. **GEA** Foglio **94** Particella **89** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA CAFFARO n. 26 Interno 3 Piano 3

Intestati catastali

1. BONAVOLONTA Anna Franca (CF BNVNFR50B48L298Q) nata a TORRIGLIA (GE) il 08/02/1950 Diritto di: proprieta' per 1/2;

2. ROSSETTI Angelo (CF RSSNGL47A19D969L) nato a GENOVA (GE) il 19/01/1947 Diritto di: proprieta' per 1/2 .

3.10. Corrispondenza catastale e costi variazione catastale

Si allega la planimetria catastale datata 07/10/1992 , ultima planimetria presente al catasto (All.2).

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale rilevato e visionato.

Le differenze rispetto allo stato attuale consistono nella chiusura di una porta verso l'ala nord dell'appartamento, non è rappresentato il caminetto ubicato nel soggiorno, non è rappresentata l'isola in muratura della cucina e vi sono varie imprecisioni grafiche. Sarà necessario provvedere alla variazione catastale con pratica tipo Docfa il cui costo ammonta ad € 500,00 di onorario di un tecnico + € 70,00 di diritti AdE + oneri di legge sull'onorario, che nel caso di professionista in regime fiscale forfettario, ammonta a complessivi € 592,08.

3.11. Stato conservativo e criticità

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato ed abitato, si allega la documentazione fotografica (All.9).

Le condizioni generali degli interni sono discrete sebbene tutte le finiture e gli impianti siano datati , si ritiene che risalgano al 1987, anno in cui l'immobile fu oggetto di opere interne (All.7 – Pratica Edilizia prot.1399 /1987). In particolare le finestre, le portefinestre e le persiane necessitano di manutenzione. Vi è presenza di umidità di risalita nella lavanderia ricavata nell'intercapedine e dietro ad un calorifero. Le facciate dell'edificio sono in condizioni discrete. Le facciate Sud ed Ovest furono oggetto di manutenzione straordinaria nel 2002 unitamente al cornicione e al terrazzo di copertura , si allega la relativa pratica edilizia (All.8- Pratica edilizia condominiale prot. 6398/2002). Il vano scala, entrando dall'atrio lato via Caffaro, presenta tracce di umidità di risalita. La canna fumaria del caminetto non ha un tiraggio ottimale.

3.12. Parti comuni

Si allega il regolamento di Condominio (All. 11).

All'art. 2 - Prima Parte sono indicate le parti comuni , tra cui oltre a : muri maestri perimetrali, rete fognaria, impianto illuminazione dei locali comuni, tubi di scarico, abitazione del portiere, locale caldaia e serbatoio del combustibile, colonne montanti acqua

potabile, al punto b) sono indicati la piazzetta d'accesso da via Caffaro, delimitata dal cancello sulla stessa via dai caseggiati civ.22 e 32 di Via Caffaro e dallo scalone al portone del caseggiato civ. 26; il portico, l'androne d'ingresso, il terrazzo di copertura, gli anditi, le scale interne del caseggiato, nonché quella esterna in comproprietà per l'esatta metà con il civico 32 a , che dal terzo piano porta al cancello di Corso Paganini : una passerella in ferro per un decimo di proprietà del civico 32 a e per gli atri 9/10 di proprietà del civico 26.

Inoltre nel regolamento di condominio è scritto che il terrazzo di copertura del caseggiato pur essendo di proprietà comune sarà per tutta la durata della comunione ad uso unico ed esclusivo dell'appartamento interno n. 9 , ma è gravato da servitù di passaggio per eventuali visite, manutenzioni, riparazioni, ecc. che potessero occorrere alle opere condominiali o alle antenne dei televisori. Le spese per le riparazioni od il rifacimento della o di quella parte di copertura su cui l'int. 9 ha diritto di calpestio, saranno per un terzo a carico esclusivo di quest'ultimo, mentre gli altri 2/3 saranno ripartiti in base ai millesimi di proprietà tra tutti i comproprietari del caseggiato, quello dell'int. 9 compreso. Il terrazzo che è a copertura del locale adibito attualmente ad autorimessa non fa parte della proprietà comune , ma appartiene ai proprietari degli appartamenti int. 1 e 1 bis nonché dell'autorimessa (..).

3.13. Servitù

Nell'atto di provenienza (All.5) non è specificata la presenza di servitù attive o passive.

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti

Esposizione : Nord e Sud.

Altezze interne: si veda il punto 3.6 consistenza e altezze interne.

Strutture portanti : in muratura.

Murature interne e perimetrali: si presume siano in pietrame e laterizi, eccetto le tramezze di recente realizzazione che potrebbero essere di mattoni.

Facciate edificio: intonacate al civile e tinteggiate con decori dipinti, in condizioni discrete.

Portoni di accesso edificio: in legno a due ante su via Caffaro e di legno ad un'anta con antina semifissa l'accesso da corso Paganini.

Atrio edificio e scale condominiali: nell'atrio pavimentazione a scacchiera in marmo grigio tipo bardiglio e bianco di Carrara, le scale sono rivestite in marmo bianco di Carrara ed hanno ringhiere in ferro lavorato con corrimano in legno.

Pareti tinteggiate. Condizioni generali :discrete.

Porte interne : in legno dell'epoca di costruzione che denotano usura e necessitano di essere ridipinte. Porta lavanderia in laminato.

Pareti e soffitti: intonacati al civile e tinteggiati prevalentemente di bianco. In alcuni vani dell'ala nord vi sono pareti e soffitti colorati. Sono presenti fasce perimetrali di stucco di finitura sulla sommità delle pareti delle camere , nella cameretta dell'ala nord vi sono anche stucchi a soffitto. Condizioni: discrete.

Controsoffitti: è presente un controsoffitto, presumibilmente in cartongesso, nella cucina, nel disimpegno e nel piccolo vano vicino alla cucina dell'ala sud che presenta altezza fuori norma di m.2,40 nella cucina e nel piccolo vano di cui sopra e alcune cavillature. Nei bagni è presente un telo sospeso pertanto non è stato possibile visionare i soffitti.

Pavimentazioni: in graniglia alla genovese con decori e presenza di qualche lesione tipica di tale tipo di pavimento; in grès nei servizi igienici , nelle due cucine, nel disimpegno e piccolo vano dell'ala sud. Condizioni: datate.

Dotazioni servizi igienici : lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno. Condizioni: mediocri.

Soppalchi: in un vano dell'ala nord è presente un soppalco in legno di tipo smontabile, da considerarsi d'arredo.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia privo di dichiarazione di conformità, di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia posta in lavanderia regolarmente manutenuta e

di recente sostituzione (2025), caloriferi di design. L'acqua è a caduta, l'appartamento è dotato di autoclave.

Dotazioni condominiali: citofoni su via Caffaro e su corso Paganini, antenna TV centralizzata.

Si segnala la presenza di barriere architettoniche anche all'interno dell'appartamento per la presenza di alcuni scalini, si veda la planimetria dello stato attuale (All.1).

3.15. Stato di occupazione

L'immobile è attualmente abitato dai proprietari.

3.16. Provenienze ventennali

Dai certificati ipotecari del 26/06/2026 ricevuti dal Curatore (All.15) risulta quanto segue:

Trascrizione del 02/04/1987 Reg. Gen. 10993 Reg. Part. 7681 di atto di compravendita a rogito notaio Beniamino Griffo di Genova del 01/04/1987 Rep. 19708 per l'unità negoziale costituita da immobile ad uso abitativo sito in Genova Via Caffaro 26 interno 3 **a favore** di Rossetti Angelo nato a Genova il 19/01/1947 C.F. RSSNGL47A19D969L coniugato in regime di comunione dei beni con Bonavolontà Anna Franca **e di** Bonavolontà Anna Franca nata a Torriglia il 08/02/1950 C.F. BNVNFR50B48L298Q coniugata in regime di comunione dei beni con Rossetti Angelo per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno contro Accame Antonio nato a Genova il 25/08/1916 C.F. CCNNTM16M25D969Z coniugato in regime di separazione dei beni per l'immobile per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3.17. Formalità pregiudizievoli

Dalle certificazione ipotecaria (All.15) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione del 09/01/2026 Reg. Gen. 562 Reg. Part. 431 di pignoramento immobili del 22/12/2025 Rep. 13301 per l'unità negoziale costituita da immobile abitativo via Caffaro

26/3 Sez. GEA fg. 94 part. 82 sub 1 e fg.94 part.89 sub 1 a favore di FLOR YOU srl per l'unità negoziale sopra indicata per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro Rossetti Angelo per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Credito per cui procedere di € 85.742,63 oltre interessi e spese successive.

Si precisa che il subalterno corretto del mappale 82 è il n. 6

Trascrizione del 26/02/2026 Reg. Gen. 6474 Reg. Part. 4963 di Sentenza di apertura liquidazione giudiziale del 20/02/2026 Rep. 35 relativamente alle seguenti unità negoziali:
1. immobile commerciale via XX Settembre 166R , Genova sez GEA foglio 97 part. 357 e sez GEA foglio 97 part. 418 sub 4.

2. abitazione via Caffaro 26/3 , Genova Sez. GEA fg. 94 part. 82 sub 6 e fg.94 part.89 sub 1.

3. Box Passo Caporale Pietro Barsanti 8R interno 19 Sez. GEC fg.12 part.1227 sub 27 a **favore** della Massa dei Creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale Galleria D'Arte e Fiori sas di Rossetti Angelo & C.

relativamente all' unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di ½ e all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di ½ **contro** Galleria D'Arte e Fiori sas di Rossetti Angelo & C relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di ½ e all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di ½ .

3.18. Normativa urbanistica

PUC vigente Comune di Genova (Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/2015) :

Assetto Insediativo: tav. 38 – Ambito AC-US di conservazione dell'impianto urbano storico.

Livello Paesaggistico puntuale: tav. 38- Ambito del paesaggio urbano strutturato antico o

della città moderna.

Vincoli geomorfologici e idraulici : nessun vincolo.

Zonizzazione geologica del territorio: Zona A = aree con suscettività d'uso non condizionata e Zona B= aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Piano Comunale beni paesaggistici soggetti a tutela: nessun vincolo.

Si allegano gli stralci cartografici di inquadramento urbanistico (All.10).

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Per la verifica della regolarità urbanistica è stato richiesto il progetto di costruzione n. 104 del 1891 dell'edificio all'Archivio Storico di Genova, si allegano i documenti reperiti (All. 6). Come è possibile vedere nell'allegato il progetto fu autorizzato con decreto il 22/04/1891, non vi è copia del decreto, ma esso viene citato nei documenti e vi sono solo le planimetrie dei piani terreno e quarto, oltre ad alcune sezioni,

manca quindi la planimetria del piano terzo in cui è ubicato l'immobile in esame.

E' stata richiesta la planimetria d'impianto catastale del 1939 (All. 4) che, in assenza di planimetria del progetto autorizzato, è da considerasi quale stato legittimo.

Era importante reperire tale planimetria per verificare se vi fossero porzioni di intercapedine divenute pertinenza dell'appartamento.

Come si può vedere nella planimetria d'impianto, è indicata una cantina posta a sud-ovest ricavata nell'intercapedine. Pertanto le ulteriori porzioni di intercapedine che risultano attualmente inglobate nell'appartamento, quali : la lavanderia accessibile dalla cucina e la prosecuzione della cantina a sud ovest non sono da considerasi legittimamente parte dell'immobile.

In data 16 giugno 1987 fu presentata una pratica per opere interne ai sensi dell'art. 26 L.47/1985 (All.7). Nella relazione del tecnico incaricato è scritto: demolizione tramezze

esistenti e ricostruzione di nuove tramezze come disegno allegato. Nel disegno allegato, ove sono indicate in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni , la nuova configurazione dell'appartamento coincide grosso modo con quella rappresentata nella planimetria catastale del 1992.

A seguito della presentazione della pratica sopra indicata le opere principali che furono realizzate risultano essere:

- creazione di una cucina nell'ala sud dell'U.I.
- eliminazione della cucina dell'ala a nord,
- creazione di un bagno nell'ala sud ,
- presumibile sopraelevazione del pavimento di una porzione di immobile ,
- apertura di un varco nell'attuale camera padronale ,
- eliminazione di un disimpegno dell'ala a nord,

ed altre modifiche facilmente visionabili raffrontando i vari elaborati .

Le irregolarità da segnalare sono:

- irregolarità della cucina a nord, non è a norma REC, non solo per l'altezza del controsoffitto che misura di m.2,40 , ma anche perché non ha alcuna finestra.

E' inoltre presente un bancone in muratura ed il vano è collegato ad una porzione di intercapedine utilizzata quale lavanderia ove è collocata anche la caldaia che, come risulta nella planimetria catastale d'impianto, non faceva parte dell'immobile.

Per regolarizzare l'immobile sarà bene approfondire le tematiche con il SUE , ma si può anticipare che dovranno essere eseguite :

- opere di rimessa in pristino del muro perimetrale tra cucina e lavanderia intesa come la porzione di intercapedine condominiale inglobata nell'appartamento ed eliminazione delle pareti all'interno dell'intercapedine che delimitano la lavanderia;

- eliminazione della cucina nell'ambiente privo di finestra e del suo bancone in muratura.

Per quanto riguarda il controsoffitto avente altezza di m.2,40 si fa presente che esso potrà essere mantenuto qualora la nuova destinazione d'uso degli spazi ciechi fosse a servizi o a locale di sgombero o a disimpegni.

Dopo l'intervento di rimessa in pristino sopra illustrato che potrebbe ammontare ad

€ 4.205,00 ca. oltre Iva al 22% per un totale di € 5.130,00 ca. arrotondati ad € 5.200,00 (All. 18- Computo metrico estimativo) , dovrà essere presentata una CILA in sanatoria con il pagamento di € 1.000,00 di sanzione, poichè non è nota l'epoca in cui sono state apportate le ultime modifiche, € 32,50 di diritti di segreteria e di istruttoria del Comune e la parcella di un tecnico incaricato per € 1.500,00 oltre oneri che, nell'ipotesi di regime fiscale forfettario, totalizzano € 1.562,08, variazione catastale per € 500,00 oltre oneri sull'onorario di un tecnico per complessivi € 522,08 + € 70,00 di diritti dell'AdE =

€ 592,08, come già indicato alla voce regolarità catastale.

Per quanto riguarda il certificato di abitabilità , oggi di agibilità, esso non è presente nella banca dati del Comune di Genova poiché all'epoca dell'edificazione del civ.26 avvenuta a seguito di progetto del 1891, questo documento non esisteva.

In Italia, l'obbligo di richiedere il certificato di abitabilità (poi divenuto "agibilità") è stato introdotto per la prima volta con il Regio Decreto n. 1265 del 1934.

3.20. Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità impianti

Si allega l' APE dell' immobile (All.17) valida sino al 17/08/1936 cod. Identificativo n. 07202636649, ove l'immobile risulta in classe energetica E.

Le certificazioni degli impianti , come già indicato al punto caratteristiche costruttive, non sono state rinvenute.

3.21. Vincoli e oneri condominiali

Da informazioni fornite dall'amministrazione del condominio l'importo medio annuale per la gestione ordinaria ammonta ad € 2.000,00/2.200,00 circa.

Nel verbale di assemblea condominiale del 1 luglio 2026 (All.12) al punto 4 dell'ordine del giorno è indicata: discussione in merito all'intervento urgente di demolizione del volume tecnico ex serbatoio gasolio , rifacimento e impermeabilizzazione terrazzino e raccolta delle acque a causa di infiltrazioni nei terrazzi sottostanti (civ.26 e civ.32) e nei locali autorimessa. L'assemblea ha stabilito di incaricare un ingegnere strutturista che relazioni con una perizia lo stato attuale della struttura e i lavori necessari per eliminare le infiltrazioni dai fondi di una proprietà e adiacenti. Nella prossima assemblea verranno valutati i preventivi con e senza demolizioni.

3.22. Stima

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, esposizione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa quindi sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare per la categoria abitazioni civili in stato conservativo normale, oltre che sull'analisi di immobili in vendita presenti in zona.

I valori OMI codice di zona C13 per il secondo semestre 2025 per la categoria abitazioni

civili (categoria ritenuta idonea) in condizioni d'uso normali vanno da €/mq.1.600,00 ad €/ mq. 2.350,00. Il Borsino immobiliare indica in fascia media da €/mq.1.248,00 ad €/mq 1.916,00 con una media generale di €/mq.1.778,50.

Sono stati reperiti n. 19 comparables in Via Caffaro di cui si allegano le schede degli annunci immobiliari e una tabella comparativa con i dati di superficie e importo richiesto per la vendita (All.14), il cui valore medio €/mq. relativamente agli immobili in ordine con finiture datate è di € 1.746,00 ca.

Fatte queste premesse, considerato che l'immobile oggetto è privo di ascensore , l'impianto elettrico non è dotato di dichiarazione di conformità, sono presenti barriere architettoniche, sono state inglobate porzioni di intercapedine condominiale, vi sono irregolarità urbanistiche e catastali, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia di €/mq 1.800,00. Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per i lavori di rimessa in pristino;

- il 5% per assenza garanzia vizi, eventuali costi aggiuntivi non contemplati e/o non preventivabili al momento applicato alla sola quota del 50% di proprietà del sig. A. Rossetti.

Calcoli per la determinazione del valore di stima

Superficie commerciale mq. 225 x €/mq. 1.800,00	= €	405.000,00
- detratto importo per opere di ripristino	= €	5.200,00
- detratto importo per spese tecniche e sanzioni relative a pratica edilizia in sanatoria	= €	2.594,58
- detratto importo variazione catastale	= €	592,08
- detratto 5% per assenza garanzie , ecc. sulla quota del 50%	= €	10.125,00
Totale	€	386.488,34
Arrotondati ad	**€**	**386.500,00**

Valore finale di stima

€ 386.500,00 **(trecentoottantaseimilacinquecentoeuro).**

Il valore di stima si intende valido anche a corpo.

La vendita non è soggetta ad IVA.

2. BOX SITO IN GENOVA PASSO CAPORALE PIETRO BARSANTI CIV. N.8R INT.19

1. Attività svolte

Addì 20 maggio '26 venivano reperite la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (All.2).

Addì 26 maggio '26 veniva eseguito il sopralluogo nell'immobile di passo Caporale Pietro Barsanti 8r n.19 al fine di eseguire il rilievo plano altimetrico da restituire in formato Acad (All.1).

Addì 30 giugno '26 la scrivente depositava la domanda di visura progetto presso la Direzione Pianificazione Urbanistica del Comune di Genova.

Addì 8 e 13 luglio '26 l'Amministrazione del condominio inviava il regolamento di Condominio (All.3), la SCIA ai fini della sicurezza antincendio (All.13), l'atto di

costituzione servitù (All.12), il doc. Conferenza dei Servizi n.14/06 (All.11), la Convenzione Impresa Carena Comune di Genova del 16/12/002 (All.10).

Addì 17 luglio '26 il dott. Siciliano inviava la certificazione ipotecaria (All.7).

Addì 30 luglio '26 la scrivente si recava presso gli uffici della Direzione Pianificazione Urbanistica per visionare e richiedere copia di documentazione e progetti inerenti la costruzione dell'autorimessa in cui è ubicato il box in oggetto (All.ti 14 e 15).

Addì 31 luglio '26 la Direzione Pianificazione Urbanistica inviava la documentazione richiesta (All.ti 14 e 15).

Addì 31 luglio '26 la scrivente prendeva visione dell'atto di compravendita (All.8) .

2. Incarico / quesito

L'incarico ricevuto consiste nel redigere una relazione estimativa sul *quesito tipo* del Tribunale del 24.1.2019. Si risponde pertanto ai punti del quesito tipo.

3. Risposta ai quesiti

3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è ubicato in Passo Caporale Pietro Barsanti civ. 8R n.19 , Genova e fa parte della Comunione Autorimessa Barsanti di cui si allega il relativo regolamento (All.3) . L'Unità Immobiliare è in categoria catastale C/6, categoria che identifica gli immobili a destinazione autorimessa.

Per la corretta individuazione dell'U.I. in esame vengono di seguito riportati la descrizione dell'immobile, i suoi confini e i dati catastali.

3.2. Descrizione dell' immobile

Il complesso immobiliare ad Autorimessa pluripiano su cinque livelli, di cui fa parte il box n.19 in esame, è sito nel Comune di Genova con accessi carrabili dai numeri 4r – 6r – 8r di Passo Barsanti, dal numero 2cr di Via Acquarone e dal numero 1cr di Via O. Cancelliere.

L'autorimessa contempla 152 box di cui 22 doppi.

L'autorimessa è costituita da cinque livelli sovrapposti , ognuno con accesso autonomo dalla pubblica strada. La copertura della stecca di boxes del V° livello è attrezzata a verde non accessibile al pubblico. Da quanto si legge nella relazione tecnica allegata alla variante di progetto del 2004 (All.14) la struttura è in carpenteria metallica con coibentazione antincendio (lastre tipo Promatec) delle strutture verticali ed orizzontali. Facciata a parete ventilata realizzata con elementi in laterizio .

Il 1° livello, ove è ubicato il box in esame, contempla una corsia di manovra sul lato di

passo Barsanti. Il box in oggetto ha accesso da passo Barsanti civ. 8R ed è identificato con l'interno n.19 che si trova quasi di fronte all'accesso carrabile. A fianco dell'accesso carrabile elettrificato vi è l'accesso pedonale. I pavimenti dell'autorimessa sono dotati di pendenza per convogliare le acque in appositi collettori. La pavimentazione è in materiale antisdrucciolo e impermeabile. L'autorimessa è dotata di sistema di ventilazione naturale indipendente per ciascun piano e di impianto antincendio , rilevazione fumi ed estintori. Superficie lorda autorimessa mq. 5.308,80 .

Alle due estremità dell'autorimessa vi sono i vani scala e ascensori.

L'accesso dal civ. 8r è costituito da accesso carrabile protetto da saracinesca in metallo e porta pedonale con maniglione antipanico. Il box n.19 è dotato di saracinesca di metallo elettrificata, le pareti laterali sono di blocchetti di cemento a vista, la parete di fondo presenta un grigliato di areazione alto circa cm.36 e largo circa m.2,70 posto a m.2 da terra, la pavimentazione è a cemento trattato antisdrucciolo , l'impianto elettrico è esterno in canalina di pvc con plafoniera a parete.

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

Si allega la certificazione ipotecaria fornita dal Curatore (All. 6) che risulta completa.

3.4. Titolarità e Atto di provenienza

L' immobile in oggetto per il diritto di proprietà superficiaria e per la quota di ½ ciascuno

appartiene a :

1) Rossetti Angelo nato a Genova il 19/01/1947 C.F. RSSNGL47A19D969L per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Bonavolontà Anna Franca

2) Bonavolontà Anna Franca nata a Torriglia (Ge) l'8/02/1950 C.F. BNVNFR50B48L298Q per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Rossetti Angelo

a seguito di atto di compravendita del 28/12/2006 a rogito notaio Rosetta Gessaga di Genova Rep. n. 30421 Racc. n. 11440 , trascritto a Genova il 18/01/2007 Reg. Gen. 2648 Reg. Part. 1650 per acquisto fattone da Carena S.p.a. Impresa di Costruzione per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1. Con tale atto il box è stato asservito, con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio, a pertinenza dell'unità immobiliare sita in Genova, via Caffaro 26/3 (All.8 -Atto e All.9 -Nota di trascrizione).

3.5. Confini

L'unità immobiliare confina :

- a Nord con muri di divisione con box n. 20 (sub 28)
- ad Sud con muri di divisione con box n. 18 (sub 26)
-a Ovest con corsia di manovra condominiale
-ad Est con muro perimetrale lato Via Acquarone.

3.6. Consistenza e altezze interne

Il principio adottato per la determinazione della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 , che assume il mq. di superficie catastale quale unità di misura della consistenza.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e delle murature di divisione con le parti di uso comune e/o altre proprietà misurate in mezzeria.

Superficie utile mq.14,80

Superficie lorda mq. 16

Superficie commerciale mq.16.

Altezza interna m. 2,36 ca.

3.7. Divisibilità

L'immobile non è divisibile.

3.8. Cronistoria dati catastali

CRONISTORIA DATI CATASTALI					
Dal	**al**	**Proprietà**	**Dati catastali**	**Atti**	**Note**
14/11/2006	28/12/2006	1. CARENA SPA IMPRESA DI COSTRUZIONI (CF 00271490104) sede in GENOVA (GE) Diritto di: Superficie concessionario fino al 27 ottobre 2094 2. COMUNE DI GENOVA (CF 00856930102) sede in GENOVA (GE) Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)	Comune di GENOVA (D969Q) (GE) Sez. Urb. GEC Foglio 12 Particella 1227 Subalterno 27 Rendita: Euro 147,19 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 15 m2		COSTITUZIONE del 14/11/2006 Pratica n. GE0301200 in atti dal 14/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2775.1/2006)
28/12/2006	09/11/2015	1.BONAVOLONTA Anna Franca (CF BNVNFR50B48L298Q) nata a TORRIGLIA (GE) il 08/02/1950 Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ROSSETTI ANGELO 2. ROSSETTI Angelo (CF RSSNGL47A19D969L) nato a GENOVA (GE) il 19/01/1947 dal 28/12/2006 Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con BONAVOLONTA ANNA FRANCA (deriva dall'atto 2)	Comune di GENOVA (D969Q) (GE) Sez. Urb. GEC Foglio 12 Particella 1227 Subalterno 27 Rendita: Euro 147,19 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 15 m2	2. Atto del 28/12/2006 Pubblico ufficiale GESSAGA ROSETTA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 30421 - COMPRAVENDITA (Intestazione precedente da verificare) Nota presentata con Modello Unico n. 1650.1/2007 Reparto PI di GENOVA in atti dal 22/01/2007	
09/11/2015	22/01/2026	1.BONAVOLONTA Anna Franca (CF BNVNFR50B48L298Q) nata a TORRIGLIA (GE) il 08/02/1950 Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ROSSETTI ANGELO 2. ROSSETTI Angelo (CF RSSNGL47A19D969L) nato a GENOVA (GE) il 19/01/1947 dal 28/12/2006 Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con BONAVOLONTA ANNA FRANCA (deriva dall'atto 2)	Rendita: Euro 147,19 Zona censuaria 1, Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 15 m2 Sez. Urb. GEC Foglio 12 Particella 1227 Subalterno 27 Indirizzo: PASSO CAPORALE PIETRO BARSANTI n. 8/R Interno 19 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 15 m2		Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/11/2006, prot. n. GE0301200

3.9. Dati catastali

L' unità immobiliare a N.C.E.U. è attualmente così identificata e classata (All.2):

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2026

Dati identificativi: Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)** Sezione **GENOVA**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **12** Particella **1227** Subalterno **27**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GENOVA (D969A) (GE)**

Foglio **35** Particella **1227**

Classamento:

Rendita: **Euro 147,19**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/6a)**, Classe **8**, Consistenza **15 m2**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **12** Particella **1227** Subalterno **27**

Indirizzo: PASSO CAPORALE PIETRO BARSANTI n. 8/R Interno 19 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **15 m2**

Intestati catastali

1. COMUNE DI GENOVA (CF 00856930102)

sede in GENOVA (GE)

Diritto di: Proprieta' per l'area

2. BONAVOLONTA Anna Franca (CF BNVNFR50B48L298Q)

nata a Torriglia (GE) il 08/02/1950

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Rossetti Angelo

3. ROSSETTI Angelo (CF RSSNGL47A19D969L)

nato a Genova (GE) il 19/01/1947

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Bonavolontà Anna Franca.

3.10. Corrispondenza catastale

Si allega la planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto (All.2).

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale rilevato e visionato.

3.11. Stato conservativo e criticità

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buone condizioni di manutenzione, con stato di usura della pavimentazione dovuta al fatto che risale all'epoca di ultimazione dei lavori avvenuta in data 06/11/2006 e quindi ha circa 20 anni.

Dal verbale di assemblea del 17/02/2026 viene segnalata la presenza di alcune infiltrazioni non meglio precisate e di alcuni gradini rotti presso la scala sud.

3.12. Parti comuni

Si allega il regolamento di Condominio dell'Autorimessa (All. 3) da cui si evincono le parti comuni di seguito riportate:

Sono d'uso comune a tutti gli assegnatari, se il contrario non risulta dal titolo:

a) gli spazi di manovra, le rampe carrabili di accesso ai vari piani, i vani scale, i corridoi, le recinzioni, la rete orizzontale e verticale delle acque bianche e delle acque nere, i canali, gli sfiatatoi, i tombini;

b) l'impianto antincendio;

c) le opere e l'impianto per l'areazione;

d) la rete viabile interna, pedonale e carraia nonché la relativa segnaletica;

e) la rete di illuminazione e relativo impianto ed il locale contatori;

f) l'impianto idrico e i relativi punti di attingimento sulle aree di uso comune;

g) gli automatismi di apertura e chiusura degli accessi;

h) i cancelli pedonali e le relative apparecchiature;

i) le murature perimetrali, e pareti divisorie tra box o posto macchina e l'area comune, gli intonaci, i rivestimenti, le decorazioni esterne;

j) i solai;

k) i due ascensori e i due vani scale. Relativamente all'ascensore ed al vano

scale sud si rimanda all'articolo 5 per la specificazione delle servitù e dei vincoli costituiti;

l) l'area verde posta al quinto livello e sulla copertura del quinto livello con relativo impianto di irrigazione.

3.13. Servitù

Si riportano gli articoli 4 e 5 del regolamento di Condominio ove sono indicate le servitù.

Art. 4: Servitù in genere

"Restano costituite tra le unità, anche se non enunciate, le servitù attive e passive, reciproche o meno, continue e discontinue, quali e quante sono praticate di fatto, quali e quante verranno dettate dalle necessità dei singoli assegnatari per l'accesso, i passaggio, l'allacciamento agli impianti ed il godimento dei servizi di utilità comune.

Le servitù passive valgono anche a favore degli Enti / Società che provvedano a servizi di utilità comune quali la rete idrica, la rete fognaria, la rete elettrica, la rete antincendio, stabilendo fin d'ora che gli assegnatari di unità immobiliari non potranno richiedere indennizzi per la costituzione delle predette servitù ed ai sensi di Legge, qualora queste fossero attraversate da condutture, cavi e simili, quali e quanti dovessero già esistere.

Tutti gli assegnatari sono tenuti a concedere l'occupazione delle aree, senza onere o sacrificio da parte della Comunione, per opere di manutenzione a manufatti comuni, quando altrimenti non possa essere effettuato o anche quando tale modalità esecutiva si riveli essere la soluzione più economica.

Sempre senza onere o sacrificio da parte della Comunione potranno essere effettuate tutte quelle opere necessarie a interventi di manutenzione che possano rendere anche temporaneamente inaccessibili con veicoli box, posti auto o moto, quando altrimenti non possa essere effettuato o anche quando tale modalità esecutiva si riveli essere la soluzione più economica."

Art. 5: Servitù e vincoli relativi all'assegnazione e concessione dell'area

"Sulla base del già citato atto di Convenzione sono costituite le seguenti servitù e vincoli a beneficio della pubblica collettività e con oneri di manutenzione e conservazione a carico degli assegnatari del diritto di superficie per tutta la durata del diritto stesso:

a. Ascensore sud. L'ascensore sud ed il vano scale (da intendersi come scale di soccorso e/o emergenza per detto ascensore) sono in uso promiscuo agli assegnatari del diritto di superficie ed alla pubblica collettività unicamente per il collegamento tra Passo Barsanti e Via Acquarone.

b. Posti auto su Via O. Cancelliere: sulla rampa tra il cancello automatico di accesso al secondo livello e Via O. Cancelliere sono ubicati otto posti auto in uso alla pubblica collettività.

c. Area verde al di sopra della copertura dell'ultimo livello. La copertura dei box e le fioriere poste al quinto livello sono destinate ad area verde di pubblica utilità non praticabile con obbligo a carico degli assegnatari di mantenere tale area con aspetto significativamente rigoglioso e sempre in crescita.

A disciplina di tali servitù saranno stipulati appositi atti con il Comune di Genova."

Si allega l'atto di costituzione servitù del 24 novembre 2006 (All.12) rep. n.30262 racc. 11325 a rogito notaio Rosetta Gessaga di Genova con cui la Carena Spa Impresa Costruzioni costituisce servitù di uso pubblico su porzioni di autorimessa quali:

-area di copertura autorimesssa C.F. mapp. 1227 sub 8 fg.12 , assumendo inoltre l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle zone sistemate a verde su detta copertura , provvedendo ad interventi periodici organizzati in modo tale da mantenere nel tempo un effetto verde significante e sempre in crescita;

- sull'ascensore situato sul lato sud (verso Ponte Caffaro e relativa passerella di accesso, individuato a C.F. con il mappale 1227 sub 176 del fg.12; con precisazione che la scala

sempre lato sud (individuata con il mappale 1227 sub 1) pur non essendo soggetta a servitù di uso pubblico deve essere considerata scala di soccorso per il predetto ascensore;

-sulla piastra di accesso da via O. Cancelliere e n.8 posti auto scoperti entrostanti; con precisazione che detti posti auto esterni, individuati a C.F. con il mapp. 1227 sub. 77,78,79, 80,81,82,83 e 84 del fg.12, vengono adibiti a pubblico parcheggio, e che l'area di accesso da via O. Cancelliere individuata con il mappale 1227 sub 4 del fg.12 è adibita ad uso pubblico in quanto dà accesso a detti posti auto (dando inoltre anche accesso al secondo piano dell'autorimessa in oggetto);

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti

Altezza interna: m.2,36.

Strutture portanti : in carpenteria metallica con coibentazione antincendio (lastre tipo Promatec) delle strutture verticali ed orizzontali.

Facciata: a parete ventilata realizzata con elementi in laterizio.

Murature interne : blocchetti di cemento ed elementi prefabbricati.

Pavimento: cemento con trattamento antisdrucciolo.

Serramenti: saracinesca di metallo elettrificata.

Serramenti di accesso civ. 8R: saracinesca di metallo elettrificata e porta passo d'uomo in metallo con maniglione antipanico.

Impianti: impianto elettrico esterno.

Dotazioni condominiali: impianto antincendio, ascensori sud e nord.

Si allega la SCIA ai fini della sicurezza antincendio Rif. pratica VV. F. n.118856 datata 09/12/2021 (All.13) che dovrà essere rinnovata entro la data di scadenza quinquennale.

3.15. Stato di occupazione

L'immobile è utilizzato dai proprietari.

3.16. Provenienze ventennali

Dalla certificato ipotecario del 26/06/2026 ricevuto dal Curatore (All.7) risulta quanto segue:

Trascrizione del 18/01/2007 Reg. Gen. 2646 Reg. Part. 1648 di atto per Costituzione vincolo di destinazione a rogito Notaio Rosetta Gessaga del 28/12/2006 Rep. 30421/11440

per l'unità negoziale costituita da 6 immobili in categoria C/6 tra cui il box in esame Sez. GEC Fg.12 Part.1227 sub 27 mq.15 **a favore** di Comune di Genova C.F. 00856930102 per l'unità negoziale sopra indicata e per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 **contro** Carena SPA Impresa di Costruzioni sede Genova C.F. 00271490104 per l'unità negoziale sopra indicata per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1. Alla Sezione D è scritto che la Carena SPA Impresa di Costruzioni asserve alle unità immobiliari infra descritte, con l'espresso consenso dei proprietari delle stesse, ai sensi dell'art.9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, i seguenti immobili facenti parte dell'autoparcheggio di cui e precisamente (..) il locale box avente accesso dal civico 8r di Passo Barsanti distinto con il numero 19 e individuato a catasto fabbricati con il mapp.1227 sub 27 del foglio 12 , viene asservito con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio a pertinenza dell'unità immobiliare sita in Genova via Caffaro 26/3.

Annotazione, che non riguarda il box in esame, alla trascrizione sopra riportata del 30/03/2017 Reg. Gen. 10099 Reg. Part. 1490 di atto di Cancellazione parziale di vincolo notaio Cappetti Giorgio di Genova Rep. 11826/5978 formalità di riferimento Servizio PI di Genova Reg. Part. 1648 del 18/01/2007 per l'unità negoziale composta da Box via Oberto Cancelliere 1CR int.12 fg.12 mapp 1227 sub 56 - Capitale : Ipoteca a favore del Comune di Genova contro Carena Spa Impresa di Costruzioni .

Trascrizione del 18/01/2007 Rep. Gen. 2648 Rep. Part.1650 di atto di compravendita a rogito notaio Rosetta Gessaga di Genova del 28/12/2006 Rep. 30421/11440 per l'unità

negoziale composta dal box Fg.12 mappale 1227 sub 27 di mq.15 **a favore** di Rossetti Angelo nato a Genova il 19/01/1947 C.F. RSSNGL47A19D969L coniugato in regime di comunione dei beni con Bonavolontà Anna Franca **e di** Bonavolontà Anna Franca nata a Torriglia il 08/02/1950 C.F. BNVNFR50B48L298Q coniugata in regime di comunione dei beni con Rossetti Angelo per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di ½ ciascuno

contro Carena Spa Impresa di Costruzione per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1. Alla Sezione D si specifica che il box è stato asservito all'appartamento di via Caffaro 26/3.

3.17. Formalità pregiudizievoli

Dalle certificazione ipotecaria ricevuta (All.7) risulta la seguente formalità pregiudizievole:

Trascrizione del 26/02/2026 Reg. Gen. 6474 Reg. Part. 4963 di Sentenza di apertura liquidazione giudiziale del 20/02/2026 Rep. 35 relativamente alle seguenti unità negoziali:

1. immobile commerciale via XX Settembre 166R , Genova sez GEA foglio 97 part. 357 e sez GEA foglio 97 part. 418 sub 4.

2. abitazione via Caffaro 26/3 , Genova Sez. GEA fg. 94 part. 82 sub 6 e fg.94 part.89 sub 1.

3. Box Passo Caporale Pietro Barsanti 8R interno 19 Sez. GEC fg.12 part.1227 sub 27

a **favore** della Massa dei Creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale Galleria D'Arte e Fiori sas di Rossetti Angelo & C. Relativamente all' unità negoziale **1** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , all'unità negoziale **2** per il diritto di proprietà per la quota di ½ e all'unità negoziale **3** per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di ½ **contro** Galleria D'Arte e Fiori sas di Rossetti Angelo & C relativamente all'unità negoziale **1** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , all'unità negoziale **2** per il diritto di proprietà per la quota di ½ e all'unità negoziale **3** per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di ½ .

3.18. Normativa urbanistica

PUC vigente Comune di Genova (Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/2015) :

Assetto Insediativo: tav. 38 – Ambito AC-US di conservazione dell'impianto urbanistico.

Livello Paesaggistico puntuale: tav. 38- Struttura Urbana Qualificata.

Vincoli geomorfologici e idraulici : nessun vincolo.

Zonizzazione geologica del territorio:

Zona A = aree con suscettività d'uso non condizionata.

Zona B= aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Zona C= aree con suscettività d'uso limitata.

Piano Comunale beni paesaggistici soggetti a tutela: nessun vincolo.

Si allegano gli stralci cartografici di inquadramento urbanistico (All.5).

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Per la verifica della regolarità urbanistica è stato richiesto il progetto di costruzione dell'autorimessa alla Direzione Pianificazione Urbanistica del Comune di Genova.

Dalla presa visione dei documenti si precisa che il box in esame non presenta irregolarità urbanistiche o catastali.

Si riepiloga l'iter autorizzativo e si allegano i documenti più significativi, ovvero la Convenzione del 16/12/2002 tra Comune di Genova e Carena Spa Impresa di Costruzioni (All. 10), Conferenza dei Servizi n.14/06 di variante alla convenzione del 2002(All.11), l'atto di costituzione della servitù (All. 12), la relazione tecnica (All.14) ed alcuni elaborati grafici di progetto autorizzato di variante (All.15).

Il Comune di Genova con deliberazione del C.C. n.95 del 13/07/2000, aveva approvato lo schema di avviso pubblico per la cessione del diritto di superficie su aree di proprietà

comunale per la realizzazione di parcheggi privati e lo schema di convenzione tipo intesa a regolare il rapporto concessorio.

Con deliberazione della G.C. n.1372 del 29/11/2001 era stata bandita la procedura di selezione per l'assegnazione dell'area ai sensi dell'avviso pubblico di concessione per

la cessione del diritto di superficie del sottosuolo dell'area di Passo Barsanti, Circoscrizione Centro Est, che aveva definito le caratteristiche di massima dell'intervento.

La società Carena Spa Impresa di Costruzioni aveva presentato , entro il termine fissato, istanza per la cessione in diritto di superficie dell'area di cui sopra per la realizzazione di un parcheggio privato.

L'area interessata dal progetto, di proprietà comunale, era così individuata al catasto terreni di Genova: Sez. 1 foglio 35 mappali 1209 (di mq. 1.234), 1211 (di mq. 24), 1210 (di mq. 51), 1224 (di mq. 32), 1229 (di mq. 3), 1231 (di mq. 13), 1234 (di mq. 2), 1226 (di mq. 42), e 1225 (di mq. 15).

La Giunta Comunale, con deliberazione n.893 del 18/07/2002, aveva approvato le conclusioni della Commissione Tecnica incaricata dell'esame delle domande di concessione e aveva espresso parere favorevole all'individuazione della Società Carena Spa Impresa di Costruzioni quale concessionaria dell'area sopra indicata al fine della realizzazione di parcheggi privati.

In data 16/12/2002 fu stipulata tra la Carena Spa Impresa di Costruzioni ed il Comune di Genova, con atto a rogito notaio Rosetta Gessaga di Genova n. 26101 di repertorio, registrato in Genova il 24/12/2002 al N. 7091 e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova il 12/01/2003 ai numeri 1211/840, seguito da atto ricognitorio a rogito medesimo notaio Rosetta Gessaga in data 11/10/2006 numero 30143 di repertorio, registrato in Genova il 13/10/2006 al n. 8472 e trascritto in Genova il 18/10/2006 ai numeri 50201/29894, la Convenzione per l'assegnazione del diritto di superficie dell'area di

proprietà comunale sita in Passo Barsanti per la realizzazione di un parcheggio privato.

Con detta Convenzione e successiva integrazione il Comune ha costituito a favore della Carena Spa Impresa di Costruzioni il diritto di superficie per la durata di anni 90 decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'area al concessionario.

La Carena Spa Impresa di Costruzioni aveva richiesto la convocazione della Conferenza dei Servizi ex art. 14 della legge 241/90, come modificata dalla legge 340/00 e dalla successiva 15/2005, per l'approvazione del progetto di autorimessa interrata di cui sopra.

Tale progetto fu approvato dalla Conferenza dei Servizi riunitasi ex art. 14 della legge 241/90, di cui sopra, in seduta deliberante in data 15/07/2004.

In data **21/10/2004** con verbale prot. 1218 il Comune di Genova aveva proceduto alla consegna alla Carena Spa Impresa di Costruzioni dell'area in oggetto.

Il diritto di superficie novantennale andrà quindi calcolato a partire dalla data del **21/10/2004** .

In data 20/12/2004 iniziarono i lavori di costruzione dell'autorimessa privata pluripiano.

In corso d'opera la concessionaria Carena Spa Impresa di Costruzioni ritenne di apportare alcune modifiche al progetto del parcheggio in corso di esecuzione.

In data 17/02/2006 la Carena Spa Impresa di Costruzioni presentò nella seduta referente della Conferenza dei Servizi una variante in parziale sanatoria al progetto dell'autoparcheggio. La variante riguardava la rielaborazione del telaio strutturale dell'edificio, la realizzazione di un diverso impianto distributivo interno e una ridefinizione materica e vegetazionale della copertura a verde.

Il Comune di Genova con Determinazione Dirigenziale n. 2006118.18/0000 in data 02/08/2006 rilasciò il Provvedimento finale di cui al comma 9 dell'art. 14 ter della legge 241/90, così come modificata dalla legge 15/2005, relativo alla Conferenza dei Servizi

deliberante del 15/07/2004 per la definitiva approvazione della variante al progetto.

In data 06/11/2006 la Carena Spa Impresa di Costruzioni presentava al Comune di Genova la dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Il Comune di Genova con comunicazione del 24/11/2006 prot. 851060 , autorizzava l'anticipato utilizzo del parcheggio, pur nelle more del collaudo d'opera, verificata la documentazione prodotta dall'Impresa esecutrice, inclusa copia del nulla-osta della ASL all'utilizzo stesso.

In data 23/11/2006 la Carena Spa Impresa di Costruzioni presentava presso il Comune di Genova domanda di agibilità.

Nel gennaio 2019 con provvedimento n.18 veniva rilasciata l'agibilità (All.4).

Si allegano la relazione tecnica di variante (All.13) e alcuni elaborati significativi del progetto di variante (All.14) , ovvero:

- Tavola 002 - Progetto assentito -Planimetria del primo livello
- Tavola 015 - Progetto di variante -Planimetria del primo livello
- Tavola 026 - Progetto di variante -Prospetto Ovest
- Tavola 029 - Raffronto -Planimetria del primo livello
- Tavola 040 - Raffronto -Prospetto Ovest.

3.20. Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica non è richiesta per tale tipologia di immobile.

3.21. Vincoli e oneri condominiali

Le spese di gestione ordinaria annuale ammontano ad € 402,30 (preventivo 25/26).

3.22. Stima

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 , esposizione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato

indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa nel caso specifico sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per la categoria BOX in stato conservativo normale (All. 16), oltre che sull'analisi di immobili in vendita presenti in zona (All.17).

I valori OMI codice di zona C13 per il secondo semestre 2025 per la categoria box in condizioni d'uso normali vanno da €/mq.2.750,00 ad €/mq. 4.100,00. Il Borsino immobiliare indica valori da €/mq.1.821,00 ad €/mq 2842,00, valori decisamente fuori mercato e pertanto tali quotazioni non sono state prese in considerazione.

Sono stati reperiti n. 10 annunci di box in vendita in Castelletto . Si allegano le schede degli annunci e una tabella comparativa con i dati di superficie e importo di vendita (All.17), il cui valore medio è di €/mq. € 3.510,00 ca.

Considerato che i box auto nella zona di interesse sono molto ambiti, che il box ed in generale l'autorimessa sono in buone condizioni di manutenzione, tenuto conto che si tratta di un box asservito ad un'abitazione e quindi non alienabile separatamente da essa, si ritiene

che il valore di partenza della piena proprietà sulla base del quale calcolare il diritto di

superficie sia di €/mq. 4.100,00 .

Valore piena proprietà:

Superficie commerciale mq.16 x €/mq.4.100,00= € 65.600,00.

Calcolo del diritto di superficie

Il valore residuo del diritto di superficie si calcola determinando la durata residua del diritto alla data attuale e applicando un coefficiente di deprezzamento finanziario al valore della piena proprietà.

Per il calcolo del diritto di superficie si applica la formula finanziaria di stima, in quanto nell'edilizia privata a tempo determinato, il valore del diritto di superficie residuo del superficiario (Vds) si ottiene attualizzando i redditi futuri o applicando i coefficienti di capitalizzazione basati sugli anni rimasti.

La formula standard di estimo per scorporare il valore del suolo (concedente) e determinare il diritto della superficie (superficiario) adotta un saggio di attualizzazione prudenziale (tipicamente tra l'1,5% e il 3% per pertinenze stabili). Nel calcolo sotto riportato si è utilizzato il saggio di fruttuosità/attualizzazione del 3%. Tale scelta è dovuta alle specifiche condizioni di mercato del quartiere Castelletto a Genova, caratterizzato da una domanda anelastica e da una storica scarsità di pertinenze carrabili, elementi che azzerano il rischio di obsolescenza economica del bene. Il saggio scelto si rivela coerente con l'attuale scenario finanziario dei mercati e riflette la lunghissima durata residua del diritto (68 anni), la quale riduce l'incidenza finanziaria attuale del diritto del concedente sul valore complessivo del cespite.

I dati inseriti nel calcolo sono:

Data inizio diritto: 21/10/2004

Durata complessiva originaria: 90 anni

Data di scadenza: 21/10/2094

Anni trascorsi: 22 anni (completati il 21/10/2026)

Durata residua: 68 anni

Sviluppo del calcolo:

Calcolo del fattore di capitalizzazione = $(1+0,03)^{68} = (1,03)^{68}$ = 7,31456191 ca.

Calcolo del valore attuale del terreno alla scadenza= 1/ 7,31456191 = 0,13671357 circa pari al 13,671%

Calcolo del coefficiente del diritto di superficie= 1-0,13671357=0,86328643 (pari al 86,329%)

Calcolo del valore monetario finale= **Vds =€ 65.600,00 x** 0,86328643= € 56.631,59.

Valore di stima diritto di superficie arrotondato € 56.700,00

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- il 5% per assenza garanzia vizi alla sola quota del 50% di proprietà del sig. Rossetti Angelo.

Determinazione valore di stima FINALE

Quota del 50% del diritto di superficie = € 56.700,00/2= € 28.350,00

5% di € 28.350,00= € 1.417,50

€ 56.700,00 - € 1.417,50= € 55.282,50 arrotondati ad € 55.300,00

(cinquantacinquemilatrecentoeuro).

Il valore di stima si intende valido anche a corpo.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Riepilogo valori di stima

Appartamento via Caffaro 26/3 € 386.500,00.

Box di pertinenza Passo Barsanti 8r n.19 € 55.300,00.

Si rimette la presente relazione all'egr. Curatore dott. M. Siciliano, ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per eventuali evenienze.

Genova, li 14 ottobre 2026

arch. Lucia Di Summa

