
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2022 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2022 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	20



INCARICO

All'udienza del 06/12/2023, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO PELLEGRINI 11, interno 3, piano 1°

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova nella zona di ponente nella delegazione di Sampierdarena in Via Antonio Pellegrini 11, int.3 – piano 1°.

L'immobile e nelle immediate vicinanze dal Ponte Morandi. Via Antonio Pellegrini si trova parallela all'asse ferroviario che corre a fianco alla sponda di sinistra, da monte a mare, del fiume Polcevera.

L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale che porta ai vari piani.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali di vicinato e magazzini.

A circa 2,3 km di distanza si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) e Genova-Livorno (A12).

A circa 4,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Antonio Pellegrini ha 6 civici (3-5-7-9-11-13) è stata realizzata intorno al'39 come si evince dalla planimetria catastale del 27/12/1939 che è l'unica documentazione disponibile.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a stecca rettangolare irregolare con due ali di sette piani fuori terra a destinazione residenziale.

Non è presente l'ascensore di collegamento ai vari piani.

L'edificio nel suo complesso esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è molto limitata.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 11, int.3 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 1° piano dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, due camere da letto, una cucina ed un bagno.



Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti su dei distacchi interni.

L'appartamento essendo ad un piano basso, pur avendo affacci aperti, è poco luminoso.

Il bagno ha areazione naturale su di un distacco interno.

Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in graniglia di marmo ("seminato alla genovese").

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso non è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto idraulico non è "a norma".

Impianto di riscaldamento è autonomo con calderina a gas anche per la produzione di acqua calda sanitaria (non sono presenti le valvole termostatiche)

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore marrone).

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri rispetto al contesto estremamente popolare in cui si trova.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO PELLEGRINI 11, interno 3, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a:

Nord-Est: distacco,

Sud-Est: distacco, interno 2,

Sud-Ovest: vano scala, interno 2,

Nord-Ovest: interno 4, distacco.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,61 mq	94,78 mq	1	94,78 mq	3,15 m	1°
Totale superficie convenzionale:				94,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 83 Categoria A4, Cons. 5 Piano 1°
Dal 09/05/1989 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 83 Categoria A4, Cons. 5 Piano 1°
Dal 30/07/2003 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 83 Categoria A4 Cl.5 Piano 1°

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	38	236	83	3	A4	3	5	83 mq	309,87 €	1°	

Corrispondenza catastale



Si vuole mettere in evidenza che nella visura per immobile il titolare della proprietà dell'immobile oggetto di stima è la signora **** Omissis ****, per cui si è provveduto a fare un'indagine.

Ispezione Ipotecaria

Nota di Trascrizione

Registro Generale n.16048 – Registro Particolare n.12686, del 08/09/1977

- Il 26/07/1977 la signora **** Omissis **** acquista dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Genova, l'immobile sito in via A. Pellegrini 11/3, accatastato come Foglio 38, mappale 236, subalterno 83, piano 1

Nota di Trascrizione

Registro Generale n.54830 – Registro Particolare n.34851, del 12/10/2005

- Il 23/07/2003 la signora **** Omissis **** eredita dalla madre, **** Omissis ****, la cui accettazione di successione avviene solo nel 12/10/2005, l'abitazione accatastata con i seguenti riferimenti Foglio 38, mappale 236, subalterno 83

Nota di Trascrizione

Registro Generale n.29943 – Registro Particolare n.17925, del 08/08/2003

- Il 08/08/2003 i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano dalla signora **** Omissis **** l'immobile censito con i seguenti dati catastali Sezione Sam, foglio 38, mappale 236, subalterno 83, piano 1

Documentazione catastale

Fatta la verifica e interagito con l'ufficio tecnico erariale, ad oggi, quindi, come visibile da visura e planimetria ritroviamo agli atti catastali una situazione coerente con lo stato dei luoghi, nel quale il subalterno 83 coincide con l'interno 3 di via Pellegrini 11 e che la planimetria abbinata allo stesso è quella dell'immobile oggetto di procedura: l'incarico di verifica è quindi sfociato in un incarico di correzione ma che risulta concluso con esito positivo.

Come indicato precedentemente, però, ad oggi in visura risulta agli atti del catasto la signora **** Omissis ****. L'immobile, subalterno 83, è stato per errore volturato a suo nome a seguito di atto notarile di compravendita, avvenuto nel 1989, repertorio 11340 del Notaio **** Omissis **** (il quale però era inerente l'interno 4 del fabbricato di via Pellegrini 11, subalterno 84 – indicato erroneamente come subalterno 83). Alla luce di ciò, si indica quindi che, la signora **** Omissis ****, attuale proprietaria dell'interno 4, dovrebbe far rettificare il suo



atto di acquisto, con l'inserimento del subalterno corretto.

A seguito del suddetto atto di compravendita, la voltura è stata erroneamente registrata. Stando comunque agli atti notarili in vigore, l'immobile oggetto di perizia risulta di piena proprietà degli esecutati.

Visura storica per soggetto

Signor **** Omissis ****

Sezione Sam, foglio 38, mappale 236, subalterno 83, ma l'indirizzo non è più Via pellegrini civ.11, int.3, ma int.4

Nella visura storica dell'immobile, la Signora**** Omissis ****, fino al 2003, veniva indicata come proprietaria del sub.83, prima di lei il signor **** Omissis ****

La visura storica dell'immobile, traspone la storia delle diverse ditte intestatarie, sia dell'interno 3 subalterno 83, che dell'interno 4 subalterno 84, per errori derivanti dagli atti di compravendita, dall'Istituto Autonomo delle case popolari ai successivi proprietari, dell'interno 4. La signora **** Omissis **** e precedentemente il signor **** Omissis ****, dovevano infatti essere inseriti nell'immobile censito al subalterno 84, indicato appunto con l'interno 4 di via Pellegrini 11.

L'interno 3, subalterno 83, passa invece di proprietà come dagli atti sopra indicati, dall'istituto autonomo delle case popolari alla signora **** Omissis ****, con atto di compravendita Registro Generale n.16048 – Registro Particolare n.12686, del 08/09/1977. Successivamente alla sua dipartita, l'immobile viene ereditato dalla signora **** Omissis ****, la quale vende con atto Registro Generale n.29943 – Registro Particolare n.17925, del 08/08/2003 ai soggetti ad oggi esecutati.

Si ritiene che, per allineare la condizione catastale dell'interno 3, subalterno 83, oggetto di perizia, sia necessaria la trasmissione a catasto di istanza correttiva in forza dell'atto di compravendita dei signori Quinoez. Tale istanza però, può essere trasmessa solo con intervento diretto (o su delega) del delegato alla vendita, attuale responsabile dell'immobile, oppure si potrebbe correggere nel momento in cui si stipula il contratto di compravendita.

Si precisa che da certificati anagrafici

gli esecutati risultano residenti in Via Antonio Pellegrini civ. 11, int. 3.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova:

il certificato di residenza,

il certificato di stato di famiglia,

l'estratto di matrimonio.



Il sig. **** Omissis **** risulta:

- residente nel comune di Genova in Via Antonio Pellegrini civ. 11, int. 3 ,
- essere coniugato con la sig.ra **** Omissis **** a Guayaquil, dal 21/06/1997, in regime di comunione dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** risulta:

- residente nel comune di Genova in Via Antonio Pellegrini civ. 11, int. 3 ,
- essere coniugata con il sig. **** Omissis **** a Guayaquil, dal 21/06/1997, in regime di comunione dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

**** Omissis ****

Nato il 23/04/1962 a Guayaquil (Ecuador)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

nata il 03/10/1973 a Babahoyo (Ecuador)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Nato il 28/08/1999 a Genova (GE)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Nato il 30/07/2007 a Genova (GE)

**** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2003 al 10/07/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOLI ANGELO	30/07/2003	52167	16016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	08/08/2003	29943	17925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si fa presente che nell'atto di compravendita i compratori sono i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, mentre nella visura storica dell'immobile, gli stessi signori sono così indicati **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 08/08/2003

Reg. gen. 29944 - Reg. part. 8158

Importo: € 180.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 90.000,00

Percentuale interessi: 2,05 %

Rogante: NOLI ANGELO

Data: 30/07/2003

N° repertorio: 52168

N° raccolta: 16017



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 12/07/2023

Reg. gen. 24204 - Reg. part. 3019

Importo: € 180.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 90.000,00

Rogante: NOLI ANGELO

Data: 30/07/2003

N° repertorio: 52168

N° raccolta: 16017

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 08/09/1977

Reg. gen. 16048 - Reg. part. 12686

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a GENOVA il 12/10/2005

Reg. gen. 54830 - Reg. part. 34851

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 22/12/2017

Reg. gen. 41534 - Reg. part. 30230

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a GENOVA il 12/12/2018

Reg. gen. 41139 - Reg. part. 31063



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 16/03/2023

Reg. gen. 8877 - Reg. part. 7036

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR) e Ambito di Servizi Pubblici (SIS-S). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Vallepolcevera, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova: non esistono pratiche specifiche presso l'archivio progetti del Comune di Genova e neanche presso l'Archivio di Stato visto l'ipotetico anno di costruzione del '39.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento oggetto della procedura non è regolare in quanto così come è stato rilevato è difforme rispetto alla planimetria catastale del 27/12/1939 che è l'unica documentazione disponibile (in assenza di progetti edilizi di costruzione) ed è quindi stata usata come testimoniale preso come riferimento.

In particolare, dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale l'immobile risulta difforme alla planimetria stessa (si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO): varie sono le difformità presenti ed in particolare bagno e cucina sono diversamente disposti (oltre delle incongruenze in alcune porte e pilastrate) ed in ingresso è stato eliminato il ripostiglio con la realizzazione di un diverso assetto della muratura.



Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate con una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 22 L.R. 16 / 2008 e s.m. e i.

Non sono previste sanzioni per il tipo di pratica di sanatoria indicata, ma comunque sono desumibili circa 100,00 di diritti di segreteria al comune di Genova per la presentazione della domanda.

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica di sanatoria per opere interne eseguite prima del 17/03/1985 e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 1.500,00.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. **** Omissis ****, come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/ 2024/0819864 del 11/06/2024 (in validità fino al 11/06/2034) con Codice identificativo 07202428579.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "F".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.965,57



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO PELLEGRINI 11, interno 3, piano 1°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova nella zona di ponente nella delegazione di Sampierdarena in Via Antonio Pellegrini 11, int.3 – piano 1°. L'immobile e nelle immediate vicinanze dal Ponte Morandi. Via Antonio Pellegrini si trova parallela all'asse ferroviario che corre a fianco alla sponda di sinistra, da monte a mare, del fiume Polcevera. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale che porta ai vari piani. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali di vicinato e magazzini.

A circa 2,3 km di distanza si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) e Genova-Livorno (A12).

A circa 4,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Antonio Pellegrini ha 6 civici (3-5-7-9-11-13) è stata realizzata intorno al'39 come si evince dalla planimetria catastale del 27/12/1939 che è l'unica documentazione disponibile. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a stecca rettangolare irregolare con due ali di sette piani fuori terra a destinazione residenziale. Non è presente l'ascensore di collegamento ai vari piani. L'edificio nel suo complesso esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è molto limitata.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 11, int.3 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 1° piano dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, due camere da letto, una cucina ed un bagno. Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti su dei distacchi interni. L'appartamento essendo ad un piano basso, pur avendo affacci aperti, è poco luminoso. Il bagno ha areazione naturale su di un distacco interno. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in graniglia di marmo ("seminato alla genovese"). Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto idraulico non è "a norma". Impianto di riscaldamento è autonomo con calderina a gas anche per la produzione di acqua calda sanitaria (non sono presenti le valvole termostatiche) Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Esternamente vi sono le persiane in alluminio



(colore marrone). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri rispetto al contesto estremamente popolare in cui si trova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 83, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 58.940,75

€ 25.000,00 (venticinquelima/00 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di 1/2 di proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a € 25.000,00 (venticinquelima/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

Quota di piena proprietà del Sig.ra **** Omissis **** è pari a € 25.000,00 (venticinquelima/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

VALORE PER INTERO 50.000,00 € (cinquantamila/00 euro)

VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

Si presenta l'eventuale valore di locazione (mensile) nel caso l'immobile oggetto di stima, venisse acquistato per produrre un reddito. Ovviamente il valore è puramente indicativo, in quanto viene considerato l'immobile vuoto, pertanto sono esclusi eventuali incrementi legati a locazione di immobile ammobiliato, inclusione delle spese di amministrazione o quant'altro.

Bene 1. Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Antonio Pellegrini 11/3

CAP.: 16151

Dati Catastali: Sez. SAM, f.38, m.236, s.83, A/4 (abitazioni di tipo popolare)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	94,78	100%	94,78
Superficie commerciale totale			94,78



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale-Rolando/Fillak (Via Reti, Via del Campasso, Via G. Bosco)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo	4,50 €
Medio	5,55 €
Massimo	6,60 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semicentrale-Rolando/Fillak (Via Reti, Via del Campasso, Via G. Bosco)

Tipologia Abitazioni in stabili di 2° fascia

Minimo	3,26 €
Medio	4,13 €
Massimo	5,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo	3,88 €
Medio	4,84 €
Massimo	5,80 €

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 3,88 €	94,78	367,75 €
medio 4,84 €	94,78	458,74 €
massimo 5,80 €	94,78	549,72 €



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 07/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO F APE
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO G ATTO COMPRAVENDITA
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO H ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO I OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO L STIMA
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.227-2022 ALLEGATO M ONERI CONDOMINIALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO PELLEGRINI 11, interno 3, piano 1°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova nella zona di ponente nella delegazione di Sampierdarena in Via Antonio Pellegrini 11, int.3 – piano 1°. L'immobile e nelle immediate vicinanze dal Ponte Morandi. Via Antonio Pellegrini si trova parallela all'asse ferroviario che corre a fianco alla sponda di sinistra, da monte a mare, del fiume Polcevera. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale che porta ai vari piani. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali di vicinato e magazzini. A circa 2,3 km di distanza si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) e Genova-Livorno (A12). A circa 4,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Antonio Pellegrini ha 6 civici (3-5-7-9-11-13) è stata realizzata intorno al'39 come si evince dalla planimetria catastale del 27/12/1939 che è l'unica documentazione disponibile. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a stecca rettangolare irregolare con due ali di sette piani fuori terra a destinazione residenziale. Non è presente l'ascensore di collegamento ai vari piani. L'edificio nel suo complesso esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è molto limitata.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 11, int.3 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 1° piano dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, due camere da letto, una cucina ed un bagno. Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti su dei distacchi interni. L'appartamento essendo ad un piano basso, pur avendo affacci aperti, è poco luminoso. Il bagno ha areazione naturale su di un distacco interno. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in graniglia di marmo ("seminato alla genovese"). Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto idraulico non è "a norma". Impianto di riscaldamento è autonomo con calderina a gas anche per la produzione di acqua calda sanitaria (non sono presenti le valvole termostatiche) Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore marrone). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri rispetto al contesto estremamente popolare in cui si trova.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 83, Zc. 3, Categoria A4.

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR) e Ambito di Servizi Pubblici (SIS-S). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Vallepolcevera, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ANTONIO PELLEGRINI 11, interno 3, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 83, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	94,78 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE</p> <p>L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova nella zona di ponente nella delegazione di Sampierdarena in Via Antonio Pellegrini 11, int.3 - piano 1°. L'immobile e nelle immediate vicinanze dal Ponte Morandi. Via Antonio Pellegrini si trova parallela all'asse ferroviario che corre a fianco alla sponda di sinistra, da monte a mare, del fiume Polcevera. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale che porta ai vari piani. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali di vicinato e magazzini. A circa 2,3 km di distanza si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) e Genova-Livorno (A12). A circa 4,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe.</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO</p> <p>La palazzina che si attesta su Via Antonio Pellegrini ha 6 civici (3-5-7-9-11-13) è stata realizzata intorno al'39 come si evince dalla planimetria catastale del 27/12/1939 che è l'unica documentazione disponibile. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a stecca rettangolare irregolare con due ali di sette piani fuori terra a destinazione residenziale. Non è presente l'ascensore di collegamento ai vari piani. L'edificio nel suo complesso esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è molto limitata.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</p> <p>L'appartamento al civico 11, int.3 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 1° piano dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, due camere da letto, una cucina ed un bagno. Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti su dei distacchi interni. L'appartamento essendo ad un piano basso, pur avendo affacci aperti, è poco luminoso. Il bagno ha areazione naturale su di un distacco interno. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in graniglia di marmo ("seminato alla genovese"). Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto idraulico non è "a norma". Impianto di riscaldamento è autonomo con calderina a gas anche per la produzione di acqua calda sanitaria (non sono presenti le valvole termostatiche) Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore marrone). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri rispetto al contesto estremamente popolare in cui si trova.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** Nato il 23/04/1962 a Guayaquil (Ecuador) **** Omissis **** **** Omissis **** nata il 03/10/1973 a Babahoyo (Ecuador) **** Omissis **** **** Omissis **** Nato il 28/08/1999 a Genova (GE) **** Omissis **** **** Omissis **** Nato il 30/07/2007 a Genova (GE) **** Omissis ****		

