
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.600,00	18



INCARICO

All'udienza del 25/06/2024, 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 GIOVANNI AMBROGIO MOLFINO, edificio 8, interno 33, piano 7

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Giovanni A. Molfino civ.8 nella delegazione di Sestri Ponente del Comune di Genova.

Via Giovanni A. Molfino è posta nel dedalo di vie della maglia stradale della delegazione di Sestri Ponente.

La zona in cui è collocato il lotto è decentrata dalla zona centrale: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini.

A circa 4,2 km di distanza, verso levante, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) mentre a circa 3,5 km di distanza, verso ponente, si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10).

A circa 2,2 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante.

Via Giovanni A. Molfino è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 128.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Giovanni A. Molfino civ.8 è stato realizzato intorno agli anni '50 (progetto di costruzione di caseggiato n° 271/1952 a firma dell'Ing. **** Omissis ****).

L'edificio residenziale è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 8 piani fuori terra.

Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo 7° (ultimo piano) e ha le finestre rivolte sia a est su Via Molfino che a nord su di un distacco.

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



L'accesso al condominio è sia pedonale che carraio.

Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 8, interno 33, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano primo 7° dell'edificio.

L'appartamento, di categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, 2 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Soggiorno, cucina (con balcone) e bagno hanno le finestre rivolte a nord verso un distacco mentre le due camere da letto (di cui una con balcone) si affacciano a est su Via Molfino.

Il bagno ha areazione naturale.

Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in seminato alla genovese (graniglia di marmo).

Bagno e cucina hanno pavimenti in gres porcellanato con tocchetti di marmo e le piastrelle alle pareti.

Le porte interne sono in legno.

La porta di ingresso non è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo condominiale: sui caloriferi sono presenti le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato "no taglio termico", con doppio vetro.

Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le tapparelle in pvc (colore verde).

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri, in alcuni locali esposti a nord (bagno e camera da letto 2) sono presenti delle macchie di umidità ma molto probabilmente frutto di condensa e non di infiltrazioni.

Vista la sua posizione alta ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso.

Al piano tetto vi è il lastrico solare con una porzione pertinenziale all'interno 33

Vedere relazione fotografica e set disegni.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIOVANNI AMBROGIO MOLFINO, edificio 8, interno 33, piano 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a:

Nord : distacco su civico 10;

Est : Via Molfino;

Sud : interno 34, vano scala;

Ovest: interno 32;

Sopra: terrazzo di proprietà;

Sotto: interno 29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,56 mq	89,86 mq	1	89,86 mq	3,00 m	7
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	7
Balcone scoperto	3,40 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	7
Lastrico solare	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	8
Lastrico solare	31,40 mq	31,40 mq	0,1	3,14 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				101,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,10 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1961 al 10/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 55, Part. 557, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A3, Cl.6, Cons. 5,5, Piano 7
Dal 10/09/1980 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 55, Part. 557, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A3, Cl.6, Cons. 5,5, Superficie catastale 97 mq, Rendita € 766,84, Piano 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	55	557	30	2	A3	6	5,5	97 mq	766,84 €	7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Occorre fare una voltura, aggiornando l'intestatario della proprietà da **** Omissis **** (madre dell'esecutato) a **** Omissis ****

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova:

il certificato di morte del Sig.**** Omissis ****, deceduto il 17/04/2024.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da atto di vendita risultano presenti un atto di servitù per:

- strada privata di accesso principale;



- fognature.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2024 al 24/10/2024	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/2023	6128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	15/01/2024	1314	1025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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 FINANZIAMENTO
Iscritto a GENOVA il 26/04/2010
Reg. gen. 12957 - Reg. part. 2608
Importo: € 394.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 84.000,00



Percentuale interessi: 7,60 %

Rogante: ##GUGLIELMONI ANDREA##

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 11298

N° raccolta: 3228

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 11/01/1961

Reg. gen. 468 - Reg. part. 389

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **TRASCRIZIONE EREDITA'**

Trascritto a GENOVA il 26/11/1982

Reg. gen. 25337 - Reg. part. 19124

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a GENOVA il 02/08/2016

Reg. gen. 23395 - Reg. part. 16705

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a GENOVA il 17/04/2024

Reg. gen. 12859 - Reg. part. 10218

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

Contro **** 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 Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53C, Genova – Sestri Ponente, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Genova vi sono trovato:

- Progetto Costruttivo n.271/1952;
- Dichiarazione di Abitabilità n.1085/1953

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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 NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto sia al progetto n. 271/1952 a firma dell'Ing. Corrado Bollo che della pianta catastale del 22/09/1992 a firma dell'Arch**** Omissis ****. La distribuzione degli spazi interni è difforme sia nelle proporzioni (errori grafici) che nelle partizioni.

Anche il lastrico solare risulta difforme rispetto a quanto indicato nella documentazione ufficiale: la parte di lastrico solare in proiezione rispetto all'appartamento sottostante interno 34 è stata cintata ed esclusa dalla porzione dell'interno 33.

Risulta quindi necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.Lgs. 380/2001.

Per quanto concerne i costi sono così espressi: euro 1.500,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale; euro 100,00 tributi catastali; euro 100,00 diritti segreteria.

TOTALE CIRCA 1.700,00 euro.

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/2024/1816482 del 03/12/2024 (in validità fino al 03/12/2034) con Codice identificativo 07202455655.



L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G"

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: € 3.164,69

Qui di seguito vengono riportati i costi degli oneri condominiali

Esercizio 2024/2025	€ 955,56
Esercizio 2023/2024	€ 2.209,13
Lavori straordinari atrio anno 2023/2024	€ 148,55
Lavori straordinari citofono e videocitofono anno 2023/2024	€ 217,41

Totale Dovuto € 3.530,65

Si prendono in considerazione i soli esercizi tra il 2023 e il 2025

Esistono dei posteggi assegnati per un periodo a rotazione.



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 GIOVANNI AMBROGIO MOLFINO, edificio 8, interno 33, piano 7

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Giovanni A. Molfino civ.8 nella delegazione di Sestri Ponente del Comune di Genova. Via Giovanni A. Molfino è posta nel dedalo di vie della maglia stradale della delegazione di Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è decentrata dalla zona centrale: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. A circa 4,2 km di distanza, verso levante, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) mentre a circa 3,5 km di distanza, verso ponente, si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10). A circa 2,2 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante. Via Giovanni A. Molfino è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 128.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Giovanni A. Molfino civ.8 è stato realizzato intorno agli anni '50 (progetto di costruzione di caseggiato n° 271/1952 a firma dell'Ing. **** Omissis ****). L'edificio residenziale è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 8 piani fuori terra. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo 7° (ultimo piano) e ha le finestre rivolte sia a est su Via Molfino che a nord su di un distacco. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è sia pedonale che carraio. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 8, interno 33, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano primo 7° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, 2 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Soggiorno, cucina (con balcone) e bagno hanno le finestre rivolte a nord verso un distacco mentre le due camere da letto (di cui una con balcone) si affacciano a est su Via Molfino. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in seminato alla genovese (graniglia di marmo). Bagno e cucina hanno pavimenti in gres porcellanato con tocchetti di marmo e le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda



sanitaria è di tipo condominiale: sui caloriferi sono presenti le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore. Gli infissi sono in alluminio anodizzato "no taglio termico", con doppio vetro. Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le tapparelle in pvc (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri, in alcuni locali esposti a nord (bagno e camera da letto 2) sono presenti delle macchie di umidità ma molto probabilmente frutto di condensa e non di infiltrazioni. Vista la sua posizione alta ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso. Al piano tetto vi è il lastrico solare con una porzione pertinenziale all'interno 33 Vedere relazione fotografica e set disegni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 557, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A3.

Valore di stima del bene: € 126.616,08

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Abitazione

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Giovanni Ambrogio Molino civ.8 int.33

CAP. : 16154

Dati Catastali: Sez. SEP, f.55, m.557, s.30, A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	89,86	100%	89,86
Poggiolo	14,00	25%	1,00
Poggiolo	23,40	25%	0,85
Lastrico solare	56,40	25%	6,25
	31,40	10%	3,14



Superficie commerciale totale

101,10

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona :Periferica/SESTRI PONENTE (V. Sestri, V. Menotti, V. Puccini, V.Merano, V. Siffredi, Pz. Baracca)

Tipologia Abitazioni di tipo economiche

Stato Conservativo Normale

Minimo 1.350,00 €

Medio 1.600,00 €

Massimo 1.850,00 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo Coefficiente correttivo

DA A diviso

normale scadente 1,30

Valori OMI corretti

Minimo 1.038,46 €

Medio 1.230,77 €

Massimo 1.423,08 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferica/SESTRI PONENTE (V. Sestri, V. Menotti, V. Puccini, V.Merano, V. Siffredi, Pz. Baracca)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 987,00 €

Medio 1.274,00 €

Massimo 1.561,00 €

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

Minimo 1.012,73 €

Medio 1.252,38 €

Massimo 1.492,04 €



CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 1.012,73 €	101,10	102.387,08 €
medio 1.252,38 €	101,10	126.616,08 €
massimo 1.492,04 €	101,10	150.845,09 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori minimi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

Valore immobile 126.616,08 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA GIOVANNI AMBROGIO MOLFINO, edificio 8, interno 33, piano 7	101,10 mq	1.252,38 €/mq	€ 126.616,08	100,00%	€ 126.616,08
Valore di stima:					€ 126.616,08

Valore di stima: € 126.616,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri condominiali	3164,69	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1700,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 109.600,00

Valore ritenuto congruo e pari a: € 126.616,08

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	3.164,69 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.700,00 €
Totale spese	4.864,69 €
Valore immobile	121.751,39 €

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZATA'

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:



Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
121.751,39 €	12.175,14 €	109.576,26 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig.**** Omissis **** è pari a 109.600,00 € (centonovemilaseicento/00 euro) che deriva dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

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 24/01/2025

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

Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO G ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO H ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO I STIMA
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO L OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.97-2024 ALLEGATO M APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIOVANNI AMBROGIO MOLFINO, edificio 8, interno 33, piano 7

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Giovanni A. Molfino civ.8 nella delegazione di Sestri Ponente del Comune di Genova. Via Giovanni A. Molfino è posta nel dedalo di vie della maglia stradale della delegazione di Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è decentrata dalla zona centrale: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. A circa 4,2 km di distanza, verso levante, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) mentre a circa 3,5 km di distanza, verso ponente, si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10). A circa 2,2 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante. Via Giovanni A. Molfino è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 128.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Giovanni A. Molfino civ.8 è stato realizzato intorno agli anni '50 (progetto di costruzione di caseggiato n° 271/1952 a firma dell'Ing. **** Omissis ****). L'edificio residenziale è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 8 piani fuori terra. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo 7° (ultimo piano) e ha le finestre rivolte sia a est su Via Molfino che a nord su di un distacco. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è sia pedonale che carraio. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 8, interno 33, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano primo 7° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, 2 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Soggiorno, cucina (con balcone) e bagno hanno le finestre rivolte a nord verso un distacco mentre le due camere da letto (di cui una con balcone) si affacciano a est su Via Molfino. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in seminato alla genovese (graniglia di marmo). Bagno e cucina hanno pavimenti in gres porcellanato con tocchetti di marmo e le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno. La porta di ingresso non è blindata.



L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo condominiale: sui caloriferi sono presenti le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore. Gli infissi sono in alluminio anodizzato "no taglio termico", con doppio vetro. Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le tapparelle in pvc (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri, in alcuni locali esposti a nord (bagno e camera da letto 2) sono presenti delle macchie di umidità ma molto probabilmente frutto di condensa e non di infiltrazioni. Vista la sua posizione alta ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso. Al piano tetto vi è il lastrico solare con una porzione pertinenziale all'interno 33 Vedere relazione fotografica e set disegni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 557, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A3

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53C, Genova - Sestri Ponente, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 109.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA GIOVANNI AMBROGIO MOLFINO, edificio 8, interno 33, piano 7		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 557, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	101,10 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE</p> <p>L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Giovanni A. Molfino civ.8 nella delegazione di Sestri Ponente del Comune di Genova. Via Giovanni A. Molfino è posta nel dedalo di vie della maglia stradale della delegazione di Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è decentrata dalla zona centrale: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. A circa 4,2 km di distanza, verso levante, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) mentre a circa 3,5 km di distanza, verso ponente, si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10). A circa 2,2 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante. Via Giovanni A. Molfino è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 128.</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO</p> <p>Il complesso immobiliare che si attesta su Via Giovanni A. Molfino civ.8 è stato realizzato intorno agli anni '50 (progetto di costruzione di caseggiato n° 271/1952 a firma dell'Ing. **** Omissis ****). L'edificio residenziale è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 8 piani fuori terra. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo 7° (ultimo piano) e ha le finestre rivolte sia a est su Via Molfino che a nord su di un distacco. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è sia pedonale che carraio. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</p> <p>L'appartamento al civico 8, interno 33, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano primo 7° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, 2 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Soggiorno, cucina (con balcone) e bagno hanno le finestre rivolte a nord verso un distacco mentre le due camere da letto (di cui una con balcone) si affacciano a est su Via Molfino. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in seminato alla genovese (graniglia di marmo). Bagno e cucina hanno pavimenti in gres porcellanato con tocchetti di marmo e le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine</p>		



	<p>sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo condominiale: sui caloriferi sono presenti le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore. Gli infissi sono in alluminio anodizzato "no taglio termico", con doppio vetro. Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le tapparelle in pvc (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri, in alcuni locali esposti a nord (bagno e camera da letto 2) sono presenti delle macchie di umidità ma molto probabilmente frutto di condensa e non di infiltrazioni. Vista la sua posizione alta ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso. Al piano tetto vi è il lastrico solare con una porzione pertinenziale all'interno 33 Vedere relazione fotografica e set disegni.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

