
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2020 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2020 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.000,00	18



INCARICO

All'udienza del 17/09/2020, 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 Negroponte 105, interno 24, piano 8-S1

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 Sestri Ponente in Via Negroponte 105.

L'immobile è posizionato sul lato monte e nelle immediate vicinanze di un cavalcavia dell'autostrada Genova-Ventimiglia (A10).

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 2,7 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) e Genova mentre a circa 5 km si arriva la casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 1,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Negroponte 105 è stata realizzata intorno al '64/69 come si evince dalla documentazione comunale acquisita e dalla planimetria catastale del 18/03/1969.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è un parallelepipedo rettangolare regolare di otto piani fuori terra a destinazione residenziale.

E' 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 105 di Via Negroponte, int.24 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione dell'8° piano dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 6,5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina ed un bagno.

Sono presenti balconate sui tre lati degli affacci.

Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti.

L'appartamento essendo ad un piano alto è luminoso.

Il bagno ha areazione naturale.

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 palladiana").

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 e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato.

Sui corpi radianti sono presenti le valvole termostatiche.

Gli infissi sono doppi: all'interno in legno con vetro singolo., all'esterno in alluminio anodizzato

Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro).

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 Negroponte 105, interno 24, piano 8-S1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a:

Appartamento

Nord-Est: distacco, vano scala,

Sud-Est: interno 25, Via Negroponte,

Sud-Ovest: Via Negroponte, distacco,

Nord-Est: distacco.



Cantina
 Nord-Est: cantina 2,
 Sud-Est: corridoio condominiale,
 Sud-Ovest: cantina 20,
 Nord-Est: intercapedine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,91 mq	121,65 mq	1	121,65 mq	3,05 m	8
Balcone scoperto	23,22 mq	23,22 mq	0,25	5,81 mq	0,00 m	8
Cantina	7,14 mq	8,65 mq	0,2	1,73 mq	3,26 m	S1
Totale superficie convenzionale:				129,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 975, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Piano 8
Dal 10/10/1985 al 31/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 975, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Piano 8
Dal 31/01/2003 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 2386, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 772,10 Piano 8



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	51	2386	33	2	A3	5	6,5	135 mq	772,1 €	8	

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 Negroponte civ.105, int.24,
- essere coniugato con la sig.ra **** Omissis **** nel Comune di Arenzano, dal 29/07/1995, in regime di comunione dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

**** Omissis **** (esecutato)

Nato a Trapani (TR) il 22/10/1964

Cf **** Omissis ****

**** Omissis **** (moglie dell'esecutato)

Nata a Genova (GE) il 08/08/1966

Cf **** Omissis ****

**** Omissis **** (figlio dell'esecutato)

Nato a Genova (GE) il 19/12/1996

Cf **** Omissis ****

**** Omissis **** (figlia dell'esecutato)

Nata a Genova (GE) il 02/12/2002

Cf **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2003 al 08/04/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Felis Francesco##	31/01/2003	104874	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	04/02/2003	4244	2945
		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 MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 31/01/2003
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 791
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 152.000,00
Spese: € 152.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: FELIS FRANCESCO
Data: 31/01/2003
N° repertorio: 104875
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 01/02/2023
Reg. gen. 3381 - Reg. part. 364
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 152.000,00
Data: 31/01/2003
N° repertorio: 104875

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 26/06/2020
Reg. gen. 17112 - Reg. part. 12337
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMNETO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 24/10/2024
Reg. gen. 35710 - Reg. part. 28064
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.

Ufficio Agibilità del Comune di Genova:
esiste un decreto di abitabilità n.818/1974;

Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:
non esistono pratiche di condono depositate;

Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
esistono presso l'archivio pratiche edilizie

-Progetto n.474/1964
-Domandina n.980/1981
-Domandina n.897/1986
-DIA n.3997/2005
-DIA n.38/2010



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 sia al prog. 474 del 24/06/1964 che alla planimetria catastale del 18/03/1969.

In particolare, dal confronto dello stato attuale con la documentazione di riferimento, le difformità sono evidenziate nella tavola di raffronto: varie sono le difformità presenti nella disposizione delle partizioni interne ed incongruenze nella posizione di alcune porte e pilastrate.

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 € 70 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 ****, e verrà consegnata alla procedura appena definita ed accolta poi da parte dall'ufficio di riferimento della Regione Liguria.

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: € 15.084,01

Spese di amministrazione Condominio: € 12.625,85

Spese di amministrazione Supercondominio : € 2.458,16



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 Negroponte 105, interno 24, piano 8-S1

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova nella zona di ponente nella delegazione di Sestri Ponente in Via Negroponte 105. L'immobile è posizionato sul lato monte e nelle immediate vicinanze di un cavalcavia dell'autostrada Genova-Ventimiglia (A10). 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 2,7 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) e Genova mentre a circa 5 km si arriva la casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 1,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Negroponte 105 è stata realizzata intorno al '64/69 come si evince dalla documentazione comunale acquisita e dalla planimetria catastale del 18/03/1969. Il corpo di fabbrica dell'edificio è un parallelepipedo rettangolare regolare di otto piani fuori terra a destinazione residenziale. E' 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 105 di Via Negroponte, int.24 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione dell'8° piano dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 6,5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina ed un bagno. Sono presenti balconate sui tre lati degli affacci. Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti. L'appartamento essendo ad un piano alto è luminoso. Il bagno ha areazione naturale. 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 palladiana"). 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 e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato. Sui corpi radianti sono presenti le valvole termostatiche. Gli infissi sono doppi: all'interno in legno con vetro singolo, all'esterno in alluminio anodizzato Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri rispetto al contesto estremamente popolare in cui si trova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 2386, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 150.694,30



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)

superficie dell'immobile (mq);

utilizzo dei coefficienti di merito e correzione;

"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."

Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Negroponte 105/24

CAP. : 16154

Dati Catastali: sez. SEP, f. 51, m. 2386, s.33, A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenza	121,65	100%	121,65
Balconi e lastrici solari	23,22	25%	5,81
Cantine, non collegati ai vani principali	8,65	20%	1,73
Superficie commerciale totale			129,19

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 economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 840,00 €

Medio 1.045,00 €

Massimo 1.250,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Periferica-Sestri Ponente (V.Sestri, V.Menotti, V.Puccini, V.Merano, V.Siffredi, Pz.Baracca)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 998,00 €

Medio 1.288,00 €

Massimo 1.578,00 €



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

Minimo 919,00 €

Medio 1.166,50 €

Massimo 1.414,00 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq Superficie commerciale mq Valore immobile €

minimo 919,00 € 129,19 118.721,02 €

medio 1.166,50 € 129,19 150.694,30 €

massimo 1.414,00 € 129,19 182.667,59 €

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

Valore immobile 150.694,30 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Negroponte 105, interno 24, piano 8-S1	129,19 mq	116.650,00 €/mq	€ 150.694,30	100,00%	€ 150.694,30
				Valore di stima:	€ 150.694,30

Valore di stima: € 150.694,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di amministrazione Supercondominio	2458,16	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1500,00	€
Riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%
Spese di amministrazione Condominio	12625,85	€

Valore finale di stima: € 136.000,00



il valore ritenuto congruo è pari a: 150.694,30 €

A questa cifra andranno applicati i coefficienti di merito, nella formula semplificata, relativi alle caratteristiche della zona, del fabbricato e dell'immobile;

TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO

LIVELLO DI PIANO per appartamenti in stabili con ascensore

COEFFICIENTE

Piani superiori fino al 10° 1,3

VETUSTA'

COEFFICIENTE

sopra i 60 anni -0,7

STATO DI CONSERVAZIONE

COEFFICIENTE

normale 1

STATO DI LUMINOSITA'

COEFFICIENTE

luminoso (soleggiato in buona parte della giornata) 1,1

ESPOSIZIONE- PANORAMA

COEFFICIENTE

esterna 1,1

ORIENTAMENTO

COEFFICIENTE

Nord 0,8

Sud-Est 1,1

Sud-Ovest 1,1

Nord-Ovest 0,9

TIPOLOGIA

COEFFICIENTE

economica -0,9

BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, LASTRICI SOLARI

COEFFICIENTE

balconi 1

STATO RISCALDAMENTO

COEFFICIENTE

centralizzato con contabilizzatore 1,1



STATO LOCATIVO**COEFFICIENTE**

abitazioni occupate dai proprietari	-0,9
-------------------------------------	------

CANTINA, SOFFITTA**COEFFICIENTE**

normale	1
---------	---

PRESENZA PARCHEGGI-BOX**COEFFICIENTE**

edifici sprovvisti di parcheggio condominiale	-0,9
---	------

Coefficienti di merito	8	-3	5
------------------------	---	----	---

Valore immobile	158.379,71 €
-----------------	--------------

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione Condominio	12.625,65 €
-------------------------------------	-------------

Spese di amministrazione Supercondominio	2.458,16 €
--	------------

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.500,00 €
---	------------

Totale spese	16.583,81 €
--------------	-------------

Valore immobile	141.795,90 €
-----------------	--------------

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

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

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
141.795,90 €	14.179,59 €	127.616,31 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di 1/2 di proprietà del Sig. VELLA VINCENZO è pari a

64.000,00 € (sessantaquattromila/00 euro)

che derivano dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato

128.000,00 € (centoventottomila/00 euro)

che derivano dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato



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.

Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Negroponte 105/24

CAP. : 16154

Dati Catastali: sez. SEP, f. 51, m. 2386, s.33, A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenza	121,65	100%	121,65
Balconi e lastrici solari	23,22	25%	5,81
Cantine, non collegati ai vani principali	8,65	20%	1,73
Superficie commerciale totale			129,19

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 economico

Stato Conservativo Normale

Minimo	5,10 €
Medio	6,30 €
Massimo	7,50 €

Borsino Immobiliare

Zona: Periferica-Sestri Ponente (V.Sestri, V.Menotti, V.Puccini, V.Merano, V.Siffredi, Pz.Baracca)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo	4,13 €
Medio	5,30 €
Massimo	6,47 €

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

Minimo	4,62 €
Medio	5,80 €
Massimo	6,99 €



CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 4,62 €	129,19	596,19 €
medio 5,80 €	129,19	749,27 €
massimo 6,99 €	129,19	902,36 €

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 08/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE 01
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE 02
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO G ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO H OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO I ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO L STIMA
- ✓ N° 12 Altri allegati - E.239-2020 ALLEGATO M APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Negroponte 105, interno 24, piano 8-S1

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova nella zona di ponente nella delegazione di Sestri Ponente in Via Negroponte 105. L'immobile è posizionato sul lato monte e nelle immediate vicinanze di un cavalcavia dell'autostrada Genova-Ventimiglia (A10). 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 2,7 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) e Genova mentre a circa 5 km si arriva la casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 1,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Negroponte 105 è stata realizzata intorno al '64/69 come si evince dalla documentazione comunale acquisita e dalla planimetria catastale del 18/03/1969. Il corpo di fabbrica dell'edificio è un parallelepipedo rettangolare regolare di otto piani fuori terra a destinazione residenziale. E' 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 105 di Via Negroponte, int.24 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione dell'8° piano dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 6,5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina ed un bagno. Sono presenti balconate sui tre lati degli affacci. Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti. L'appartamento essendo ad un piano alto è luminoso. Il bagno ha areazione naturale. 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 palladiana"). 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 e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato. Sui corpi radianti sono presenti le valvole termostatiche. Gli infissi sono doppi: all'interno in legno con vetro singolo., all'esterno in alluminio anodizzato Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri rispetto al contesto estremamente popolare in cui si trova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 2386, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

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: € 128.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Negroponte 105, interno 24, piano 8-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 2386, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	129,19 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 Sestri Ponente in Via Negroponte 105. L'immobile è posizionato sul lato monte e nelle immediate vicinanze di un cavalcavia dell'autostrada Genova-Ventimiglia (A10). 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 2,7 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) e Genova mentre a circa 5 km si arriva la casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 1,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante.</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO</p> <p>La palazzina che si attesta su Via Negroponte 105 è stata realizzata intorno al '64/69 come si evince dalla documentazione comunale acquisita e dalla planimetria catastale del 18/03/1969. Il corpo di fabbrica dell'edificio è un parallelepipedo rettangolare regolare di otto piani fuori terra a destinazione residenziale. E' 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 105 di Via Negroponte, int.24 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione dell'8° piano dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 6,5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina ed un bagno. Sono presenti balconate sui tre lati degli affacci. Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti. L'appartamento essendo ad un piano alto è luminoso. Il bagno ha areazione naturale. 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 palladiana"). 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 e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato. Sui corpi radianti sono presenti le valvole termostatiche. Gli infissi sono doppi: all'interno in legno con vetro singolo., all'esterno in alluminio anodizzato Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro). 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 **** (esecutato) Nato a Trapani (TR) il 22/10/1964 Cf **** Omissis **** **** Omissis **** (moglie dell'esecutato) Nata a Genova (GE) il 08/08/1966 Cf **** Omissis **** **** Omissis **** (figlio dell'esecutato) Nato a Genova (GE) il 19/12/1996 Cf **** Omissis **** **** Omissis **** (figlia dell'esecutato) Nata a Genova (GE) il 02/12/2002 Cf **** Omissis ****		

