
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ponzano Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.
contro

**

*Codice fiscale: ***

Nata a Genova il 11/06/1974

**

*Codice fiscale: ***

Nata a Rossiglione il 28/12/1945

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, scala U, interno 10, piano 5.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, piano T.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo	11

Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Ponzano Antonio, con studio in Via Pammatone 7/41A - 16121 - Genova (GE), email a.ponzano@studioponzano.net, PEC antonio.ponzano1@geopec.it, Tel. 3356751760, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, scala U, interno 10, piano 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSIGLIONE (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, SCALA U, INTERNO 10, PIANO 5

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via G. Airenta, Genova (GE), edificio contraddistinto con il numero civico n. 3; risale agli anni sessanta/settanta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra e due piani semi interrati adibiti a box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione, foto n° 1-2.

L'accesso all'appartamento int. 10 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, foto n° 3-4-5.

L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di marmo bianco, pareti finite fino al soffitto con intonaci lisci, rasati e tinteggiati con idropittura rosa e soffitti intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura bianca.

Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle di marmo. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore rosa e zoccolatura in marmo; soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca.

L'edificio è situato in zona periferica a media densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extra urbani.

Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/06/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

SI allega verbale di accesso forzoso, allegato n.2 che è avvenuto successivamente al primo accesso in data 28/05/2025 per assenza ingiustificata delle Esecutate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSIGLIONE (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, PIANO T

Box Auto (cod. identificativo n. 32) posto al piano Terra dell'edificio civ. 3 di Via G Airenta - Rossiglione (GE). Dotato di serranda basculante, foto n.11-12.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/06/2025.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, scala U, interno 10, piano 5

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:

- ** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: **
Nata a Genova il 11/06/1974
- ** (Proprietà 3/4) Codice fiscale: **
Nata a Rossiglione il 28/12/1945

CONFINI

da Nord procedendo in senso orario: distacco, distacco su Via G. Airenta, appartamento int. 9, vano scale e distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,81 mq	94,83 mq	1	94,83 mq	2,80 m	5
Balcone scoperto	13,45 mq	13,45 mq	0,25	3,36 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				98,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è posto al quinto ed ultimo piano, distinto con l'int. n.10 e composto da: disimpegno d'ingresso, piccolo ripostiglio, cucina, bagno e tre camere. Totale 6,5 vani catastali.

Si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare dispone di locali normalmente distribuiti su un'altezza variabile di circa 2,80 ml, tutti serviti da finestre / porte-finestre di dimensioni normali.

L'orientamento principale è ad Est.

La panoramicità è su strada e cortile privato (di altra proprietà) e la luminosità è ottima.

Le principali finiture consistono in:

- pavimenti in piastrelle di gréss porcellanato per tutti i locali;
- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati con idropittura; la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche in prossimità del piano cottura; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 1.50.
- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato con vetri alla veneziana; tutte le bucatore sono dotate di finestre in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.
- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.
- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.
- Impianto idrico: produzione di acqua calda centralizzato e approvvigionamento dal collettore comunale.
- Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia e provvisto contatore Enel e salva vita.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.
- antenna TV centralizzata e citofono.

Quanto sopra è visibile sulle foto n. 6-7-8-9-10.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica, allegato n°4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	479	49		A2	2	6.5		634,47 €	5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si allega la pianta catastale, allegato n°5, che corrisponde per dimensione e forma allo stato attuale dell'immobile visionato.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

PATTI

n/a

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni generali, con finiture e impianti funzionanti.

PARTI COMUNI

Androne condominiale e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

n/a

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est
Altezza interna utile 2.80 ml
Str. verticali: Cemento Armato
Solai: latero cemento
Copertura: falde
Pareti esterne: finite in arenino e tinteggiate alla farina di quarzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattandosi di avvenuto accesso forzoso l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si allega la certificazione notarile ventennale, allegato n. 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Lo scrivente ha provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante:

- aggiornamento documentazione catastale: acquisizione della visura storica dell'immobile e della piante catastale (allegati n°4-5 di cui sopra);
- aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 30/07/2025:
 - per il soggetto ** quota propr. 1/4: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n. 7135, del 18/03/2024 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Condominio via Airenta, 3 - Rossiglione (GE) e contro la predetta Esecutata, alla data del 30/07/2025 non risultano ulteriori formalità in capo alla stessa, come accertato con ispezione ipotecaria del 30/07/2025, allegato n°6.
 - per il soggetto ** quota propr. 3/4: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n. 7135, del 18/03/2024 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Condominio via Airenta, 3 - Rossiglione (GE) e contro la predetta Esecutata, alla data del 30/07/2025 non risultano ulteriori formalità in capo alla stessa, come accertato con ispezione ipotecaria del 30/07/2025, allegato n°7.

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:

- nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con DDC n° 38 del 29/07/2019, in A.CE.rcs.
- nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli. Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923. Come da documentazione allegato n°8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il sopralluogo effettuato ha permesso di accertare che:

- La planimetria catastale risultava conforme con lo stato dei luoghi riscontrato alla data del sopralluogo in loco.
- Accertamenti presso il competente ufficio del comune di Rossiglione ha permesso di rintracciare il permesso di Agibilità n. 1/91 e la concessione n. 19/79. allegato n°9.

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'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile redatta ha evidenziato che la classe energetica è la "G", pari a 291,59 kWh/mq anno, come da Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 07202534968, valido fino al 31/12/2026, con relativa ricevuta di protocollazione e dettaglio pagamento, allegato n°10.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto, mediante comunicazione mail del 30/06/2025 (allegato n. 11), documentazione inerente la situazione contabile delle Esecutate per l'unità immobiliare de qua, nonché la sussistenza o meno di eventuali vincoli di natura condominiale, ovvero copia del regolamento Condominiale.

Dall'Amministrazione pervenivano:

- situazione contabile dell'u.i. int. 10 aggiornata al mese di luglio 2025, ove si evince che il debito è pari ad € 12.832,45 comprensivo di saldo gestione 2024/2025.

Non sussistono vincoli di natura condominiale.

Tutto come da allegato n. 12.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, piano T

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:

- **
Codice fiscale: **
Nata a Genova il 11/06/1974
- ** (Proprietà 3/4) Codice fiscale: **
Nata a Rossiglione il 28/12/1945

CONFINI

Da Nord in senso orario: distacco su muraglione, distacco su corsia di scorrimento verso Via Airenta, altro Box ed intercapedine/terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Allegata visura storica dell'immobile. Allegato n.13

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	479	31		C6	2		21 mq	125,81 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Allegata pianta catastale, allegato 14.

PRECISAZIONI

n/a

PATTI

n/a

STATO CONSERVATIVO

Discreto stato conservativo dell'immobile, attualmente ingombrato da un automobile d'epoca e materiale vario.

PARTI COMUNI

Area di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

n/a

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in C.A..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero ma ingombrato da un'automobile privata e materiale vario.

PROVENIENZE VENTENNALI

si allegano certificati ipotecari ventennali. Allegato n° 3 di cui sopra (lotto 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Lo scrivente ha provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante:

- aggiornamento documentazione catastale: acquisizione della visura storica dell'immobile e della piante catastale (allegati n°4-5 di cui sopra);
- aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 30/07/2025:
 - per il soggetto ** quota propr. 1/4: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n. 7135, del 18/03/2024 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Condominio via Airenta, 3 - Rossiglione (GE) e contro la predetta Esecutata, alla data del 30/07/2025 non risultano ulteriori formalità in capo alla stessa, come accertato con ispezione ipotecaria del 30/07/2025, allegato n°6, di cui sopra (lotto 1).
 - per il soggetto ** quota propr. 3/4: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n. 7135, del 18/03/2024 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Condominio via Airenta, 3 - Rossiglione (GE) e contro la predetta Esecutata, alla data del 30/07/2025 non risultano ulteriori formalità in capo alla stessa, come accertato con ispezione ipotecaria del 30/07/2025, allegato n°7 di cui sopra (lotto 1).

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:

- nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con DDC n° 38 del 29/07/2019, in A.CE.rcs.
- nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli.

Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

Come da documentazione allegato n°8, di cui sopra (lotto 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il sopralluogo effettuato ha permesso di accertare che:

- La planimetria catastale risultava conforme con lo stato dei luoghi riscontrato alla data del sopralluogo in loco.
- Accertamenti presso il competente ufficio del comune di Rossiglione ha permesso di rintracciare la concessione n. 19/79, allegato n°15.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto, mediante comunicazione mail del 30/06/2025 (allegato n. 11), documentazione inerente la situazione contabile delle Esecutive per l'unità immobiliare de qua, nonché la sussistenza o meno di eventuali vincoli di natura condominiale, ovvero copia del regolamento Condominiale.

Dall'Amministrazione pervenivano:

- situazione contabile box unità 32 aggiornata al mese di luglio 2025, ove si evince che il debito è pari ad € 315,38 comprensivo di saldo gestione 2024/2025. Non sussistono vincoli di natura condominiale.

Tutto come da allegato n. 12 di cui sopra (lotto 1).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, scala U, interno 10, piano 5

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via G. Airenta, Genova (GE), edificio contraddistinto con il numero civico n. 3; risale agli anni sessanta/settanta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra e due piani semi interrati adibiti a box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione, foto n° 1-2. L'accesso all'appartamento int. 10 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, foto n° 3-4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di marmo bianco, pareti finite fino al soffitto con intonaci lisci, rasati e tinteggiati con idropittura rosa e soffitti intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle di marmo. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore rosa e zoccolatura in marmo; soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca. L'edificio è situato in zona periferica a media densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extra urbani. Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 49, Categoria A2Valore di stima del bene: € 56.950,20

La stima dell'immobili in esame è effettuata in base al più probabile valore di mercato in comune commercio, considerando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

L'immobile sopra descritto viene valutato tenendo presente: a)le

caratteristiche e le condizioni dell'immobile in esame;

b)le caratteristiche costruttive e la sua specifica destinazione;

c)l'andamento attuale dei prezzi di mercato in comparabilità con immobili della zona;

d)la consistenza globale desunta dal rilievo eseguito.

Il valore a metro quadrato minimo e massimo di zona è stato desunto da indagini di mercato, rivolte ad autorevoli osservatori e agenti del settore, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 2° semestre 2024):

Appartamento - variabile minimo/ massimo €/mq 640,00 / 950,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, con valori spesso inferiori ai riferimenti OMI (riferimenti che per immobili siti in comuni decentrati non corrispondono ai correnti valori di mercato) e con la consultazione del Borsino immobiliare, per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente più probabile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, scala U, interno 10, piano 5	98,19 mq	580,00 €/mq	€ 56.950,20	100,00%	€ 56.950,20

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, piano T

Box Auto (cod. identificativo n. 32) posto al piano Terra dell'edificio civ. 3 di Via G Airenta - Rossiglione (GE). Dotato di serranda basculante, foto n.11-12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 31, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 16.800,00

La stima dell'immobili in esame è effettuata in base al più probabile valore di mercato in comune commercio, considerando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

L'immobile sopra descritto viene valutato tenendo presente: a)le

caratteristiche e le condizioni dell'immobile in esame;

b)le caratteristiche costruttive e la sua specifica destinazione;

c)l'andamento attuale dei prezzi di mercato in comparabilità con immobili della zona;

d)la consistenza globale desunta dal rilievo eseguito.

Il valore a metro quadrato minimo e massimo di zona è stato desunto da indagini di mercato, rivolte ad autorevoli osservatori e agenti del settore, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 2° semestre 2024):

Box - variabile minimo/ massimo €/mq 670.00 / 1000,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente più probabile valore di mercato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, piano T	24,00 mq	700,00 €/mq	€ 16.800,00	100,00%	€ 16.800,00
				Valore di stima:	€ 16.800,00

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 30/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ponzano Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, scala U, interno 10, piano 5

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via G. Airenta, Genova (GE), edificio contraddistinto con il numero civico n. 3; risale agli anni sessanta/settanta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra e due piani semi interrati adibiti a box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione, foto n° 1-2. L'accesso all'appartamento int. 10 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, foto n° 3-4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di marmo bianco, pareti finite fino al soffitto con intonaci lisci, rasati e tinteggiati con idropittura rosa e soffitti intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle di marmo. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore rosa e zoccolatura in marmo; soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca. L'edificio è situato in zona periferica a media densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extra urbani. Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 49, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato: - nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con DDC n° 38 del 29/07/2019, in A.CE.rcs. - nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli. Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923. Come da documentazione allegato n°8.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, piano T

Box Auto (cod. identificativo n. 32) posto al piano Terra dell'edificio civ. 3 di Via G Airenta - Rossiglione (GE). Dotato di serranda basculante, foto n.11-12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 31, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato: - nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con DDC n° 38 del 29/07/2019, in A.CE.rcs. - nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli. Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923. Come da documentazione allegato n°8, di cui sopra (lotto 1).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, scala U, interno 10, piano 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 49, Categoria A2	Superficie	98,19 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni generali, con finiture e impianti funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via G. Airenta, Genova (GE), edificio contraddistinto con il numero civico n. 3; risale agli anni sessanta/settanta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra e due piani semi interrati adibiti a box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione, foto n° 1-2. L'accesso all'appartamento int. 10 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, foto n° 3-4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di marmo bianco, pareti finite fino al soffitto con intonaci lisci, rasati e tinteggiati con idropittura rosa e soffitti intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle di marmo. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore rosa e zoccolatura in marmo; soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca. L'edificio è situato in zona periferica a media densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extra urbani. Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rossiglione (GE) - VIA GEROLAMO AIRENTA 3, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Discreto stato conservativo dell'immobile, attualmente ingombrato da un'automobile d'epoca e materiale vario.		
Descrizione:	Box Auto (cod. identificativo n. 32) posto al piano Terra dell'edificio civ. 3 di Via G Airenta - Rossiglione (GE). Dotato di serranda basculante, foto n.11-12.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		