
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 343/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 343/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.173,75	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 24/09/2025, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2025 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 Ventotene, edificio 27, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

L'edificio si trova in Via Ventotene, una strada nel quartiere del Lagaccio, a Genova, situata in posizione collinare sopra la stazione di Piazza Principe, e fa parte della zona di Centro Est; è un'area residenziale con alta densità abitativa. Nel secondo dopoguerra, e in particolare negli anni sessanta, nei dintorni a monte della via del Lagaccio, fino ad allora non intaccati dall'edilizia residenziale, sorsero nuovi caseggiati pluripiano intensamente popolati lungo le strade che sarebbero poi divenute via Bari e la parte conclusiva di via Napoli, aperte all'inizio del secolo come prolungamento a ponente della "circonvallazione a monte".

Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di un'ampia viabilità.

Nei dintorni dell'edificio non vi sono molti esercizi commerciali, né servizi inoltre vi è difficoltà a trovare parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Ventotene, edificio 27, interno 4, 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'appartamento confina a nord con altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad est con muro di sostegno delimitante giardino di proprietà; ad ovest con altra proprietà e cavedio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,00 m	1
Cucina	8,50 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	3,00 m	1
Soggiorno	13,40 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	2,60 m	1
Bagno	4,60 mq	5,60 mq	1	5,60 mq	3,00 m	1
Camera	9,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,00 m	1
Camera	6,50 mq	7,30 mq	1	7,30 mq	3,00 m	1
Giardino	36,30 mq	37,00 mq	0,18	6,66 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La distribuzione interna dell'appartamento rilevata in loco differisce da quella presente nella planimetria catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 4, Part. 387, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,54 Piano 1 Graffato 388
Dal 01/01/1992 al 28/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 4, Part. 387, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 1 Graffato 388
Dal 28/02/2005 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 4, Part. 385, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 1 Graffato 388
Dal 23/03/2005 al 23/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 4, Part. 385, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 485,00 Piano 1 Graffato 388
Dal 23/01/2008 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 4, Part. 385, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 1 Graffato 388

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
GEC	4	385	7	1	A3	2	4		485,47 €	1	388

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione interna differisce da quella riportata nella planimetria catastale.

E' stata demolita una tramezza della cucina per creare una zona soggiorno, ampliando la zona dell'ingresso; la camera a nord è stata divisa in due stanze con la costruzione di tramezze divisorie.

Per tale interventi si sarebbe dovuta presentare una CILA ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01. Per regolarizzare la mancata presentazione della Cila va fatta una Cila in sanatoria al Comune di Genova, pagando una sanzione pecuniaria di 1000Euro e successivamente si deve eseguire un aggiornamento catastale: variazione del numero dei locali e planimetria catastale. Da considerare il compenso per un professionista che presenti entrambe le pratiche, stimabile in €1300

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 del c.p.c.

e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

Non risultano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento

STATO CONSERVATIVO

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, appare necessitante di manutenzione sulle facciate: i balconi soprattutto sono protetti da reti per evitare la caduta dell'intonaco in distacco.

L'interno dell'edificio, in particolare atrio e vano scale, è in discreto stato.

L'appartamento invece è in stato di abbandono, in pessime condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto fa parte di un condominio ed ha quindi in comune il vano scala, l'atrio, e l'ascensore

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile in oggetto non risultano servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è esposto ad Est

Ha un'altezza interna utile di 3m, a parte una zona controsoffittata di 2,6m

La struttura dell'edificio è a pilastri e travi in cemento armato.

La copertura è piana

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pareti interne: intonacate con necessita di manutenzione

Pavimentazione interna: in piastrelle nel bagno, listoni in legno sovrapposti alla pavimentazione originale in graniglia

Infissi esterni ed interni: finestre in legno con vetro singolo e persiane, totalmente da sostituire. Porte in legno tamburate

Tutte le utenze elettriche, idriche e gas sono staccate. C'è una caldaia che veniva utilizzata per l'impianto di riscaldamento autonomo, ma non è funzionante.

Giardino: si presenta in uno stato di abbandono e risulta molto deteriorato

Dotazioni condominiali: ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, non occupato da tempo e in stato di abbandono.

Vi è però ancora la residenza dell'esecutata e della figlia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1982 al 21/11/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/11/1988 al 12/07/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/1989 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Boggiano	12/07/1989	35501	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia del Territorio di Genova	27/07/1989	8300			
Dal 23/03/2005 al 23/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Biagini	23/03/2005	104626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2008 al 04/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia di Saronno	23/01/2008	29040	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Genova il 23/01/2008
Reg. gen. 5108 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Piero Biglia di Saronno
Data: 23/01/2008

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 16/09/2025
Reg. gen. 31105 - Reg. part. 24584
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che il conservatore dei registri immobiliari provvede alla cancellazione su presentazione dell'ordinanza.

Contestualmente, la procedura deve corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere:

- per effettuare la cancellazione della iscrizione ipotecaria l'imposta dovuta è l'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200.

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00

- Per effettuare la cancellazione del pignoramento si devono pagare tributi per imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria tramite F24, l'importo complessivo è di €. 294,00. per ogni trascrizione

Il pignoramento trascritto a Genova il 16/09/2025, è stato fatto da ALTEA SPV srl, in virtù della cessione del credito da parte di Unicredit banca per la casa spa, datrice di Ipoteca legale derivante da atto di mutuo del 23/01/2008

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'immobile risulta essere:

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AR-UR

Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale

Che definisce i possibili Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Ristrutturazione edilizia

Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

Non risultano altri vincoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Durante il sopralluogo si sono constatate difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare rispetto alla distribuzione interna.

Per tale interventi si sarebbe dovuta presentare una CILA ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01. Per regolarizzare la mancata presentazione della Cila va fatta una Cila in sanatoria al Comune di Genova, pagando una sanzione pecuniaria di 1000Euro e successivamente si deve eseguire un aggiornamento catastale: variazione del numero dei locali e planimetria catastale. Da considerare il compenso per un professionista che presenti entrambe le pratiche, stimabile in €1300

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 418,38

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 854,75

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I dati delle spese condominiali sono stati forniti via mail in data 27/11-25 dall'Amministratore di Condominio

Importo medio annuo 418,38

Spese da saldare per il 2024 pari ad €436,37

Spese da saldare per il 2025 pari ad €418,38

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Ventotene, edificio 27, interno 4, piano 1
L'edificio si trova in Via Ventotene, una strada nel quartiere del Lagaccio, a Genova, situata in posizione collinare sopra la stazione di Piazza Principe, e fa parte della zona di Centro Est; è un'area residenziale con alta densità abitativa. Nel secondo dopoguerra, e in particolare negli anni sessanta, nei dintorni a monte della via del Lagaccio, fino ad allora non intaccati dall'edilizia residenziale, sorsero nuovi caseggiati pluripiano intensamente popolati lungo le strade che sarebbero poi divenute via Bari e la parte conclusiva di via Napoli, aperte all'inizio del secolo come prolungamento a ponente della "circonvallazione a monte". Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di un'ampia viabilità. Nei dintorni dell'edificio non vi sono molti esercizi commerciali, né servizi inoltre vi è difficoltà a trovare parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 385, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 388

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

Valore di stima del bene: € 34.030,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il seguente criterio di stima: Metodo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare: stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; riferendolo poi al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero:

Appartamento pari a mq 68,06

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, della zona interessata dall'immobile. Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico, variano tra un minimo di 890 €/mq ed un massimo di 1300 €/mq.

Altre fonti:

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie

immobiliari su piazza, e valori compravendite dichiarati all'Agenzia delle entrate anno 2025

- appartamento in vendita in Via Ventotene, 6 piano di 67mq al prezzo di 970 €/mq

- appartamento in vendita in Via Ventotene, 1 piano di 82mq al prezzo di 719 €/mq

- appartamento in vendita in Via Ventotene, 1 piano di 60mq al prezzo di 1266 €/mq

- appartamento di 63 mq compravenduto nel 2025 al prezzo di 896 €/mq

- appartamento di mq 105 compravenduto nel 2025 al prezzo di 662 €/mq

- appartamento di mq 66 compravenduto nel 2025 al prezzo di 742 €/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di 500,00€/mq. Ciò si è desunto da:

- valore inferiore fascia OMI;

-valore desumibile dalle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita e compravenduti e considerandone

le caratteristiche: esposizione, stato di abbandono dell'immobile con molteplici lavori di

ristrutturazione da eseguire

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Ventotene, edificio 27, interno 4, piano 1	68,06 mq	500,00 €/mq	€ 34.030,00	100,00%	€ 34.030,00
				Valore di stima:	€ 34.030,00

Valore di stima: € 34.030,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.300,00	€
Spese condominiali insolute	854,75	€

Valore finale di stima: € 29.173,75

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non si segnalano riserve e particolarità

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 26/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pandolfini Elisabetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 12/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - fotografie immobile (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 12/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo immobile (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/01/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Ventotene, edificio 27, interno 4, piano 1
L'edificio si trova in Via Ventotene, una strada nel quartiere del Lagaccio, a Genova, situata in posizione collinare sopra la stazione di Piazza Principe, e fa parte della zona di Centro Est; è un'area residenziale con alta densità abitativa. Nel secondo dopoguerra, e in particolare negli anni sessanta, nei dintorni a monte della via del Lagaccio, fino ad allora non intaccati dall'edilizia residenziale, sorsero nuovi caseggiati pluripiano intensamente popolati lungo le strade che sarebbero poi divenute via Bari e la parte conclusiva di via Napoli, aperte all'inizio del secolo come prolungamento a ponente della "circonvallazione a monte". Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di un'ampia viabilità. Nei dintorni dell'edificio non vi sono molti esercizi commerciali, né servizi inoltre vi è difficoltà a trovare parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 385, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 388
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'immobile risulta essere: PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale Che definisce i possibili Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. Ristrutturazione edilizia Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale. Non risultano altri vincoli

Prezzo base d'asta: € 29.173,75

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 343/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.173,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Ventotene, edificio 27, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 385, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 388	Superficie	68,06 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, appare necessitante di manutenzione sulle facciate: i balconi soprattutto sono protetti da reti per evitare la caduta dell'intonaco in distacco. L'interno dell'edificio, in particolare atrio e vano scale, è in discreto stato. L'appartamento invece è in stato di abbandono, in pessime condizioni.		
Descrizione:	L'edificio si trova in Via Ventotene, una strada nel quartiere del Lagaccio, a Genova, situata in posizione collinare sopra la stazione di Piazza Principe, e fa parte della zona di Centro Est; è un'area residenziale con alta densità abitativa. Nel secondo dopoguerra, e in particolare negli anni sessanta, nei dintorni a monte della via del Lagaccio, fino ad allora non intaccati dall'edilizia residenziale, sorsero nuovi caseggiati pluripiano intensamente popolati lungo le strade che sarebbero poi divenute via Bari e la parte conclusiva di via Napoli, aperte all'inizio del secolo come prolungamento a ponente della "circonvallazione a monte". Le modalità di sviluppo urbanistico del quartiere, come in altre zone della città cresciute velocemente nello stesso periodo, hanno posto in secondo piano la creazione di spazi di aggregazione sociale e di un'ampia viabilità. Nei dintorni dell'edificio non vi sono molti esercizi commerciali, né servizi inoltre vi è difficoltà a trovare parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Genova il 23/01/2008
Reg. gen. 5108 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Piero Biglia di Saronno
Data: 23/01/2008

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 16/09/2025
Reg. gen. 31105 - Reg. part. 24584
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura