Studio Tecnico
Geometra Fabio Giardina

Via Montevideo, 15/6
16129 GENOVA

info@geometragiardina.it
geometragiardina@pec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardina Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2026 del R.G.E.

contro

****
*Codice fiscale: ****

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 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
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 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2026 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.430,00 14

INCARICO

All'udienza del 16/02/2026, il sottoscritto Geometra Giardina Fabio, con studio in Via Montevideo 15/6 - 16129 - Genova, email info@geometragiardina.it, PEC geometragiardina@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2026 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 Ettore Gianello, civico 6, interno B, piano rialzato

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno B, posto al piano rialzato del caseggiato sito in Genova – municipio medio ponente – Via Ettore Gianello civico 6 (vedi foto), composto da piccolo ingresso, cucina, tre camere, bagno, corridoio disimpegnante (planimetria allegato A).
Caratteristiche della zona: semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona tipo misto (residenziale/commerciale/direzionale) e offre una completa dotazione di servizi secondari e di urbanizzazione primaria, servita da trasporto pubblico, con insufficienti zone di parcheggio.
Collegamenti pubblici: collegamento diretto al casello autostradale di Genova Aeroporto (Autostrada A10) e asse di scorrimento primario tramite la rinnovata Via Cornigliano e la Strada Statale 1 Via Aurelia. - presenza della stazione ferroviaria di Genova Cornigliano sulla linea FL1 (Genova-Ventimiglia) - immediate vicinanze con l'Aeroporto Internazionale "Cristoforo Colombo" - servizio capillare di linee autobus (AMT) che collegano rapidamente il quartiere con il centro e il resto del ponente genovese.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Ettore Gianello civico 6, interno B, piano rialzato

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 1/1)
  Codice fiscale: ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord: con altra abitazione;
Est: con distacco su piazzale;
Sud: con altra abitazione;
Ovest: con vano scala;

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,80 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**66,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**66,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura catastale storica per immobile (Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Servizi Catastali, situazione degli atti informatizzati al 13/04/2026, Allegato A) si ricava la seguente cronistoria:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 20/05/1982	***	Catasto Fabbricati – Sez. Urb. COR, Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 3, Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Rendita L. 1.309 (impianto meccanografico del 30/06/1987)
Dal 20/05/1982 al 03/06/1992	*** (Proprietà 1/2) *** (Proprietà 1/2) Atto di vendita Notaio D'Errico del 20/05/1982, Rep. n. 67894	Sez. Urb. COR, Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 3, Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Rendita L. 1.309; dal 01/01/1992 Rendita L. 810.000 (variazione del quadro tariffario)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1992 al 11/05/1999	*** (Proprietà 1/2) *** (Proprietà 1/2) in regime di comunione dei beni Atto di compravendita Notaio Ferrari del 03/06/1992, Rep. n. 7829	Sez. Urb. COR, Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 3, Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Rendita L. 810.000; dal 01/01/1994 Zc. 1A, Rendita L. 675.000 – € 348,61 (variazione d'ufficio – rettifica zona censuaria, L. 75/1993)
Dal 11/05/1999 al 05/04/2018	*** (Proprietà 1/1) Atto di compravendita Notaio Cappetti del 11/05/1999, Rep. n. 5560 (acquisto della quota di 1/2 da ***)	Sez. Urb. COR, Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 1A, Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Rendita € 348,61; dal 09/11/2015 inserimento in visura della superficie catastale: totale 66 mq, escluse aree scoperte 66 mq; dal 23/09/2016 variazione toponomastica d'ufficio: Via Ettore Gianello n. 6B, piano 1
Dal 05/04/2018 al 15/02/2019	*** (Proprietà 1/1) Successione in morte di *** – denuncia registrata il 01/08/2018, Vol. 9990 n. 1849	Sez. Urb. COR, Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 1A, Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Superficie catastale 66 mq, Rendita € 348,61
Dal 15/02/2019 al 19/02/2020	*** (Proprietà 1/1) Atto di compravendita Notaio Biglia di Saronno del 15/02/2019, Rep. n. 50302	Sez. Urb. COR, Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 1A, Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Superficie catastale 66 mq, Rendita € 348,61
Dal 19/02/2020 ad oggi	*** (Proprietà 1/1) Atto di compravendita Notaio Ferrando del 19/02/2020, Rep. n. 9179	Sez. Urb. COR, Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 1A, Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Superficie catastale 66 mq, Rendita € 348,61

Si segnala che nella visura storica, per il periodo dal 11/05/1999 al 05/04/2018, la Sig.ra *** risulta intestata per la sola quota di 1/2, pur essendo divenuta piena proprietaria con il citato atto Notaio Cappetti del 11/05/1999; trattasi di mera imprecisione della banca dati catastale, ininfluente sull'attuale intestazione.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	79	117	54	1A	A3	3	4,5	66 mq	348,61 €	1	

Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare la costruzione di una partizione muraria delimitante la nuova camera in luogo del vano nominato "sala" nella planimetria catastale d'impianto.

Si allega la planimetria catastale in atti (Allegato A).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di analisi è situato al piano rialzato dell'edificio, rispetto al portone di accesso principale. L'alloggio presenta una distribuzione interna razionale e si trova in discreto stato di conservazione, risultando dotato degli impianti essenziali per l'uso abitativo.

La collocazione e l'affaccio garantiscono un adeguato livello di tranquillità e luminosità. Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Allegato H).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale, con accesso principale dalla pubblica Via Ettore Gianello.
Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, di tipologia edilizia tipica dei primi del Novecento, presenta una semplice architettura con pianta regolare.
Le facciate sono lisce, rifinite con intonaco civile tinteggiato, in discreto stato di conservazione. La struttura portante è in muratura, con copertura piana praticabile.
L'edificio si sviluppa per complessivi sei piani fuori terra, risultando prevalentemente destinato ad uso residenziale. Il caseggiato civico 6 è internamente servito da un'unica scala condominiale, in sufficienti condizioni manutentive, ed è dotato di impianto citofonico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto verificare non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

Infissi: interni in legno, esterni in alluminio doppio vetro dotati di persiane, il tutto in sufficiente stato;
Pavimenti: graniglia;
Impianto elettrico: sottotraccia;
Impianto di riscaldamento: autonomo;
Apparecchi igienici: di tipo corrente in sufficiente stato;
Rubinetterie: di tipo corrente in sufficiente stato;
Rivestimenti: cucina e bagno in piastrelle;
Finiture delle pareti: in tinta;
Finiture dei soffitti: in tinta;
Distribuzione dei locali: razionale;
Stato di manutenzione: discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutata, che vi ha la propria dimora.

Al riguardo si richiama quanto riportato nel verbale di accesso redatto dal Custode SO.VE.MO S.r.l. (Allegato B).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ex art. 567, comma 2, c.p.c., redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 10/02/2026 e aggiornata al 04/02/2026 (Allegato C), si rilevano le seguenti provenienze nel ventennio:

Periodo	Proprietà	Atti	Trascrizione
Dal 03/06/1992 al 11/05/1999	*** (1/2) *** (1/2)	Compravendita Rogante: Notaio Ferrari Clemente Data: 03/06/1992 Rep. n. 7829	Genova Data: 05/06/1992 Reg. gen. 15797 Reg. part. 11624
Dal 11/05/1999 al 05/04/2018	*** (1/1) (acquisto della quota di 1/2 da ***)	Compravendita Rogante: Notaio Cappetti Giorgio Data: 11/05/1999 Rep. n. 5560	Genova Data: 13/05/1999 Reg. gen. 12880 Reg. part. 8814
Dal 05/04/2018 al 15/02/2019	*** (1/1)	Successione in morte di *** (deceduta il 05/04/2018) Ufficio del Registro di Genova Data: 01/08/2018 n. 1849 Vol. 9990/18	Genova Data: 18/09/2018 Reg. gen. 31047 Reg. part. 23496
Dal 15/02/2019 al 19/02/2020	*** (1/1)	Compravendita Rogante: Notaio Biglia di Saronno Piero Data: 15/02/2019 Rep. n. 50302/35606	Genova Data: 12/03/2019 Reg. gen. 7804 Reg. part. 5878
Dal 19/02/2020 ad oggi	*** (1/1)	Compravendita Rogante: Notaio Ferrando Davide Data: 19/02/2020 Rep. n. 9179/7812	Genova Data: 24/02/2020 Reg. gen. 5988 Reg. part. 4430

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ex art. 567, comma 2, c.p.c., redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 10/02/2026, con visure presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 04/02/2026 (Allegato C), nonché dall'ispezione ipotecaria telematica aggiornata al 19/10/2026 (Allegato I), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo – iscritta a Genova il 24/02/2020 – Reg. gen. 5989 – Reg. part. 839 – Quota: 1/1 – Importo: € 104.000,00 – Capitale: € 52.000,00 – A favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino (C.F.

00799960158) – Contro *** – Rogante: Notaio Ferrando Davide – Data: 19/02/2020 – Rep. n. 9180/7813.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** – trascritto a Genova il 04/02/2026 – Reg. gen. 3551 – Reg. part. 2770 – Quota: 1/1 – A favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino (C.F. 00799960158) – Contro *** – Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Genova del 17/12/2025, Rep. n. 13581.

A integrazione della certificazione notarile, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria telematica per dati anagrafici a carico dell'esecutata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Ispezione n. T123996 del 19/10/2026, Allegato I), con aggiornamento a tutto il 19/10/2026.
Dalla stessa risultano la trascrizione a favore relativa all'atto di provenienza (compravendita del 19/02/2020, Reg. gen. 5988 – Reg. part. 4430) e le due formalità pregiudizievoli sopra elencate; successivamente alla trascrizione del pignoramento del 04/02/2026 (Reg. gen. 3551 – Reg. part. 2770) non risultano ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di riqualificazione urbanistica/residenziale – AR-UR.

L'immobile in oggetto risulta ricompreso in zona non soggetta a tutela

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La costruzione risulta dotata di decreto di agibilità (allegato E).

Dalle verifiche effettuate è emerso che originariamente la costruzione del caseggiato è stata realizzata in epoca antecedente al 1942. Successivamente, a causa degli eventi bellici che danneggiarono gravemente la costruzione, venne depositato il progetto n. 327 del 1950 – approvato con provvedimento n. 2218/1950 - per la ricostruzione parziale del caseggiato (allegato D).

Non sono state individuate altre pratiche edilizie e/o varianti relative allo stabile in oggetto.

Con riferimento all'abitazione oggetto di analisi, dalla consultazione degli archivi comunali informatizzati non sono state rinvenute pratiche edilizie, domande di sanatoria, comunicazioni o autorizzazioni riferite all'immobile pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (allegato F)

Dalla disamina dell'elaborato progettuale di cui al progetto n. 327/1950, approvato con provvedimento n. 2218/1950 (allegato D), ed anche dal confronto con la planimetria catastale in atti, peraltro d'impianto ovvero ante 1942, emergono difformità rispetto allo stato di fatto dell'abitazione. Le difformità riscontrate consistono nell'esecuzione di opere interne, in particolare nella rivisitazione della zona giorno con la creazione di un vano cucina e camera.
Alla luce delle verifiche e delle consultazioni effettuate, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi legittimanti tali modifiche, si può presumere la non regolarità urbanistica/amministrativa dell'unità immobiliare. Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo e tenuto conto della cronistoria documentale, può ragionevolmente presumersi che le opere sopra descritte siano state realizzate anteriormente al 17/03/1985. In tale ipotesi, per la regolarizzazione amministrativa dovrà essere presentata apposita istanza ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/08 e s.m.i., mediante la predisposizione di apposita istanza corredata da tutti gli adempimenti connessi (es. aggiornamento catastale). In via cautelativa, il costo minimo complessivo stimato per la regolarizzazione amministrativa è pari a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. L'Amministratore pro tempore del caseggiato ha comunicato che non risultano lavori straordinari deliberati o deliberandi e che il debito dell'unità immobiliare nei confronti del Condominio ammonta a € 5.191,82, con piano di rientro in corso.

Si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (Allegato G)

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto, in solido con il precedente proprietario, al pagamento dei soli contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente alla data del trasferimento; pertanto, in esito ai rilievi del Professionista Delegato (relazione iniziale del 06/10/2026), condivisi dal G.E. con provvedimento del 06/10/2026, le spese condominiali insolute non sono state considerate tra i deprezzamenti applicati al valore di stima.

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 Ettore Gianello, civico 6, interno B, piano 1

Appartamento contrassegnato con l'interno B, posto al piano rialzato del caseggiato sito in Genova – municipio medio ponente – Via Ettore Gianello civico 6 (vedi foto), composto da piccolo ingresso, cucina, tre camere, bagno, corridoio disimpegnante (planimetria allegato A).
Caratteristiche della zona: semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona tipo misto (residenziale/commerciale/direzionale) e offre una completa dotazione di servizi secondari e di urbanizzazione primaria, servita da trasporto pubblico, con insufficienti zone di parcheggio.
Collegamenti pubblici: collegamento diretto al casello autostradale di Genova Aeroporto (Autostrada A10) e asse di scorrimento primario tramite la rinnovata Via Cornigliano e la Strada Statale 1 Via Aurelia. - presenza della stazione ferroviaria di Genova Cornigliano sulla linea FL1 (Genova-Ventimiglia) - immediate vicinanze con l'Aeroporto Internazionale "Cristoforo Colombo" - servizio capillare di linee autobus (AMT) che collegano rapidamente il quartiere con il centro e il resto del ponente genovese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 1A, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Ettore Gianello, civico 6, interno B, piano 1	66,00 mq	900,00 €/mq	€ 59.400,00	100,00%	€ 59.400,00
				Valore di stima:	€ 59.400,00

Valore di stima: € 59.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

***Valore finale di stima:* € 54.430,00**

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA
Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona,

riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero. Fonti di informazione Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni. - banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. - banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. - banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Lo scrivente valutati i sopra indicati borsini, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in valutazione, ha ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad €. 900,00, valore riferito ad immobili aventi caratteristiche equiparabili a quello in esame.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore a base d'asta, terrà doverosamente in considerazione un abbattimento del valore venale predeterminato, in ragione della natura della vendita. Infatti, la vendita coattiva non può equipararsi alla compravendita cosiddetta "privatistica", non godendo di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze proprie della vendita tra privati. Oltre ciò è da considerarsi che l'eventuale allineamento del prezzo a base d'asta dell'immobile al valore di mercato, se il bene è realmente appetibile, verrà poi determinato dalla gara stessa tra i vari offerenti che porterà il prezzo al rialzo. In considerazione di quanto sopra, quindi, si è ritenuto d'applicare le riduzioni indicate in perizia.

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 21/10/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giardina Fabio

Allegati:

A – visura e planimetria catastale;

B – verbale SOVEMO;

C – certificazioni ex art. 567 c.p.c.;

D – progetto caseggiato;

E – decreto abitabilità;

F – attestato prestazione energetica;

G – comunicazione amministrazione;

H – documentazione fotografica;

I – ispezione ipotecaria aggiornata al 19/10/2026.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Ettore Gianello, civico 6, interno B, piano 1
  Appartamento contrassegnato con l'interno B, posto al piano rialzato del caseggiato sito in Genova – municipio medio ponente – Via Ettore Gianello civico 6 (vedi foto), composto da piccolo ingresso, cucina, tre camere, bagno, corridoio disimpegnante (planimetria allegato A).
  Caratteristiche della zona: semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona tipo misto (residenziale/commerciale/direzionale) e offre una completa dotazione di servizi secondari e di urbanizzazione primaria, servita da trasporto pubblico, con insufficienti zone di parcheggio.
  Collegamenti pubblici: collegamento diretto al casello autostradale di Genova Aeroporto (Autostrada A10) e asse di scorrimento primario tramite la rinnovata Via Cornigliano e la Strada Statale 1 Via Aurelia. - presenza della stazione ferroviaria di Genova Cornigliano sulla linea FL1 (Genova-Ventimiglia) - immediate vicinanze con l'Aeroporto Internazionale "Cristoforo Colombo" - servizio capillare di linee autobus (AMT) che collegano rapidamente il quartiere con il centro e il resto del ponente genovese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 1A, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di riqualificazione urbanistica/residenziale – AR-UR. L'immobile in oggetto risulta ricompreso in zona non soggetta a tutela

Prezzo base d'asta: **€ 54.430,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.430,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Ettore Gianello, civico 6, interno B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 117, Sub. 54, Zc. 1A, Categoria A3	**Superficie**	66,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di analisi è situato al piano rialzato dell'edificio, rispetto al portone di accesso principale. L'alloggio presenta una distribuzione interna razionale e si trova in discreto stato di conservazione, risultando dotato degli impianti essenziali per l'uso abitativo. La collocazione e l'affaccio garantiscono un adeguato livello di tranquillità e luminosità. Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Allegato H).		
Descrizione:	Appartamento contrassegnato con l'interno B, posto al piano rialzato del caseggiato sito in Genova – municipio medio ponente – Via Ettore Gianello civico 6 (vedi foto), composto da piccolo ingresso, cucina, tre camere, bagno, corridoio disimpegnante (planimetria allegato A). Caratteristiche della zona: semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona tipo misto (residenziale/commerciale/direzionale) e offre una completa dotazione di servizi secondari e di urbanizzazione primaria, servita da trasporto pubblico, con insufficienti zone di parcheggio. Collegamenti pubblici: collegamento diretto al casello autostradale di Genova Aeroporto (Autostrada A10) e asse di scorrimento primario tramite la rinnovata Via Cornigliano e la Strada Statale 1 Via Aurelia. - presenza della stazione ferroviaria di Genova Cornigliano sulla linea FL1 (Genova-Ventimiglia) - immediate vicinanze con l'Aeroporto Internazionale "Cristoforo Colombo" - servizio capillare di linee autobus (AMT) che collegano rapidamente il quartiere con il centro e il resto del ponente genovese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere dimora dell'Esecutata (verbale di accesso del Custode SO.VE.MO S.r.l. – Allegato B).		