

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 518/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19



Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 518/2024 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 105.949,09	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 49.035,09	31



INCARICO

In data 20/02/2025, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 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 Sparta, edificio 34, interno 14, piano 3°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Sant'Elia, edificio 39E, interno B, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sparta, edificio 34, interno 14, piano 3°

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al terzo piano di un edificio sito in via Sparta n.34 nel quartiere di Sestri Ponente a Genova.

L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nella prima metà degli anni Cinquanta del secolo scorso ed è stato dichiarato abitabile nel 1955.

Via Sparta, distante circa 10 km dal centro cittadino, si raggiunge, proveniendo da Cornigliano, percorrendo via Siffredi, via Giotto e svoltando poi sulla destra.

La strada si trova nella circoscrizione VI, Medio Ponente.

Il quartiere di Sestri Ponente, ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare.

Esso confina a levante con Cornigliano, a ponente con Multedo e a nord con il quartiere di Borzoli.

E' attraversato dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova-Ventimiglia, con il casello di ingresso, denominato Genova Aeroporto, ubicato a levante nel territorio di Cornigliano. Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova.

L'aeroporto Cristoforo Colombo e la Marina di Genova Aeroporto si trovano a meno di 2 km dal via Sparta.

La zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano sia con il centro cittadino che con altri quartieri della città.

Nel quartiere sono presenti servizi come scuole, biblioteche, centri sportivi e numerosi negozi di vario genere.

L'appartamento è composto da un ingresso, una spaziosa cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 24 marzo 2025.

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina:

- a nord con via Sparta
- a est con appartamento interno n.13 e cavedio condominiale
- a sud con appartamento interno n.13, cavedio condominiale, vano scala e appartamento interno n.15
- a ovest con appartamento interno n.15 e via Sparta
- sopra con l'appartamento interno n.20
- sotto con l'appartamento interno n.8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	86,15 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	3°
Balcone coperto	5,80 mq	7,40 mq	0,30	2,22 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				102,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, esposto a nord e ovest, è composto da un ingresso, una cucina di ampia metratura, tre camere, un bagno e un ripostiglio.

La cucina ha doppia esposizione, a nord e ovest. Gli altri vani sono esposti a nord mentre il bagno ha affaccio interno sul cavedio condominiale.

La superficie interna utile misura mq 86,15, ed è così composta:

- ingresso, corridoio e disimpegni per un totale di mq 16,85 mq
- cucina 16,00 mq



- camera n.1 mq 19,40
- camera n.2 mq 14,40
- camera n.3 mq 11,20
- bagno 5,90 mq
- ripostiglio 2,40 mq
- balcone 7,40 mq

L'immobile ha un'altezza interna di 3,00 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 778, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 836,66 Piano 3°
Dal 09/11/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 778, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 99,00 mq Rendita € 836,66 Piano 3°

Si segnala che, dalla visura catastale dell'immobile, aggiornata al 18/03/2025, gli intestati (n.1 e n.2), entrambi per la quota di 1/2, risultano in capo alla sig.ra **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	71	778	23	2	A3	6	6 vani	99,00 mq	836,66 €	3°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala la seguente difformità:

- allo stato attuale risulta l'eliminazione delle tramezze interne che delimitavano il preesistente cucinino.



Per la regolarizzazione sarà necessario presentare, tramite tecnico abilitato, una pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio con i seguenti oneri:

- € 50,00 oneri catastali
- € 500,00 oneri professionali

PATTI

Gli esecutati si sono uniti in matrimonio il giorno 12/04/1990 nel comune di Genova scegliendo il regime della comunione dei beni.

Successivamente, con atto del 23/9/1997 rep. 40152 a rogito del notaio Fabio Novara di Genova hanno scelto il regime della separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, al momento del sopralluogo, appariva in stato conservativo mediocre.

Si segnala la presenza di macchie da infiltrazione d'acqua e/o da condensa in una delle camere.

PARTI COMUNI

L'edificio si sviluppa su sei piani oltre a quello terreno. Gli appartamenti sono distribuiti su un'unica scala.

Il caseggiato ha due portoni d'ingresso: il primo, posto sulla facciata principale del caseggiato, è in alluminio di colore nero e vetro, l'altro, sempre in alluminio nero e vetro, è collocato internamente e immette in un piccolo atrio. Da qui, salendo alcuni scalini, si arriva in prossimità dell'androne dove sono ubicate le cassette postali, il vano scala e l'ascensore.

Gli spazi condominiali, compresi i pianerottoli ai piani, presentano pavimentazione in graniglia di marmo nera con decori geometrici di colore bianco. Le scale sono in marmo bianco con venature grigie.

Il primo atrio d'ingresso, tra i due portoni, presenta pareti rivestite fino a un'altezza di circa 1,50 m con lastre di travertino, la parte superiore e il soffitto sono tinteggiati con colore pastello e decori bianchi.

Le pareti del vano scala presentano un rivestimento di color cotto nella parte inferiore (fino a un'altezza di circa 1,00 m) e una tinteggiatura di colore giallo nella parte superiore.

L'illuminazione è costituita da plafoniere a parete e a soffitto.

Le parti comuni sia esterne che interne si presentano in cattive condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si allega alla presente perizia l'atto a rogito Notaio Lodovico Borsotto del 5 maggio 1950 relativo a concessione di servitù di passo e convenzioni relative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Esposizione appartamento: a nord e a ovest su via Sparta e su cavedio condominiale interno.
Strutture verticali fabbricato: in cemento armato.
Copertura fabbricato: piana.
Pareti esterne fabbricato: intonacate e tinteggiate con colore chiaro.
Pareti interne: intonacate e tinteggiate con colori pastello chiari ad eccezione di una camera che presenta rivestimento in carta da parati. Condizioni mediocri.
Pareti cucina: intonacate e tinteggiate di colore verde. Le pareti in corrispondenza del lavello e del piano cottura sono rivestite da piastrelle di colore chiaro fino a un'altezza di 1,80 m.
Pavimentazioni interne: in graniglia di marmo di colore nero e decori bianchi. Condizioni mediocri.
Bagno: pavimento e rivestimento di piastrelle di ceramica di colore beige/marrone con decori. Sono installati: lavandino, bidet, water, vasca. Condizioni mediocri.
Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro. Persiane in alluminio e legno. Condizioni mediocri.
Infissi interni: porte interne in legno tamburato tinta noce o con inserti in vetro. Condizioni mediocri.
Porta caposcala: a un'anta, blindata.
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.
Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas metano ubicata in cucina.
Radiatori: in alluminio, privi di valvole termostatiche.
Dotazioni condominiali: impianto citofonico e antenna televisiva.
Dichiarazione di conformità degli impianti: non rinvenute.
La dichiarazione di rispondenza degli impianti alla vigente normativa dovrà essere rilasciata, ai sensi dell'art.7 comma 6 del D.M. 37/2008, da professionista avente specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico ed esercitante la professione da almeno cinque anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati.
Dal certificati di residenza e contestuale stato di famiglia gli esecutati risultano residenti presso l'immobile insieme a **** Omissis **** nata a Genova il 11/09/1987 e a **** Omissis **** nato a Genova il 11/09/1987.
I certificati anagrafici si allegano alla presente perizia.

La scrivente ha inoltre verificato presso l'Agenzia delle Entrate l'assenza di contratti locativi inerenti l'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1983 al 27/09/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Giuseppe Bonanni	15/11/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Genova	27/11/1983	27602	21381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Paola Cola	27/09/2001	5089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/10/2001	29181	19327
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza e la relativa nota di trascrizione sono allegati alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 09/12/2009
Reg. gen. 40050 - Reg. part. 8299
Importo: € 393.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.800,00
Rogante: Notaio Fabio Novara
N° repertorio: 87844



N° raccolta: 21626

Note: Si specifica che INTESA SAN PAOLO S.P.A. ha ceduto il credito a ANDOR SPV S.R.L.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Genova il 21/10/2014

Reg. gen. 24304 - Reg. part. 3464

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.929,56

Rogante: Notaio Fabio Novara

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 21/06/2019

Reg. gen. 20891 - Reg. part. 3187

Importo: € 57.969,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.984,75

N° repertorio: 6059

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Genova il 16/12/2024

Reg. gen. 42469 - Reg. part. 33476

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario: imposta di bollo euro 35,00;

Oneri di cancellazione ipoteca legale:

- imposta ipotecaria calcolando lo 0,5% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione;

- imposta di bollo di euro 35,00;

- taxa ipotecaria di euro 59,00;

Oneri di cancellazione trascrizione: € 294,00 (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, taxa ipotecaria euro 59,00).

In data 12 maggio 2025 la scrivente ha eseguito un aggiornamento dell'ispezione ipotecaria da cui non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica-residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è stato costruito con Progetto n.1420 del 1953 (allegato alla perizia).

Il fabbricato di cui il bene fa parte è stato dichiarato abitabile con decreto n.2337 del 02/09/1957 (allegato alla perizia).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal confronto tra la planimetria del progetto originario e lo stato attuale risultano le seguenti difformità:

1. Allo stato attuale il balcone su cui si affaccia la cucina dell'immobile è collocato sul prospetto a ovest del fabbricato e non su quello a nord come risulta nel progetto. Di conseguenza anche la porta finestra della cucina è spostata sul lato ovest anziché su quello a nord.

Tale irregolarità si potrà sanare ai sensi della legge n.16/2008 art.48 comma 1 (opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1 settembre 1967) mediante comunicazione allo sportello del SUE del Comune di Genova.

Dal momento che le irregolarità riguardano opere già registrate al Catasto al momento della loro costruzione e dotate di certificato di abitabilità, non è prevista alcuna sanzione ma il solo pagamento della tariffa istruttoria di € 91,00.

Gli onorari professionali del tecnico che presenterà la pratica si quantificano in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

2. Le tramezze laterali che separavano il cucinino dal tinello nel progetto originario, allo stato attuale risultano demolite per la creazione di un unico vano cucina più ampio;

3. la porta di accesso del bagno è ubicata su altra parete;

4. la porta di una delle camere è sulla stessa parete ma è spostata rispetto alla posizione originale.

Le irregolarità n.2, n.3, n.4, se eseguite prima del 17/03/1985, si potranno sanare ai sensi della legge n.16/2008 art.22 comma 1 mediante comunicazione al SUE del Comune di Genova e pagamento della sola tariffa istruttoria di € 57,10.

Se invece, tali opere, sono state realizzate tra il 17/03/1985 e il 31/12/2004, si potranno regolarizzare ai sensi della legge n.16/2008 art.22 comma 2 mediante comunicazione al SUE del Comune di Genova, pagamento della tariffa istruttoria di € 57,10 e di una sanzione di € 172,15.

Gli onorari professionali del tecnico che presenterà la pratica si quantificano in € 1.500,00 oltre oneri di legge.



Si segnala che, nel rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente, risulta una finestra posta nell'ingresso che non è presente sia nel progetto originario che nella planimetria catastale. Tale differenza, presumibilmente, è in funzione dell'altezza della sezione.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi.

La scrivente precisa che, quanto contenuto nella presente relazione, è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Effettuate le consultazioni presso gli uffici competenti, spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare in maniera puntuale i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.031,71

Importo spese straordinarie già deliberate: € 654,32

L'amministratore del Condominio, lo Studio Picasso con sede a Genova Passo Ruscarolo 63n, Telefono 010.6504231, ha comunicato alla scrivente quanto segue:

- le spese di amministrazione straordinaria già eseguite (€654,32) sono quelle relative alla rimozione di tubazioni in amianto presenti nell'ex locale caldaia e si riferiscono agli anni 2021-2022;
- in data 23/04/2025 si è tenuta un'assemblea straordinaria per lavori da eseguire sul terrazzo di copertura del condominio ed è stato dato incarico a un professionista per la redazione del capitolato e per redigere una tabella comparativa sulla base delle offerte presentate. I condomini si riuniranno nuovamente entro fine maggio 2025 allo scopo di deliberare i lavori e scegliere la ditta esecutrice.

Il regolamento di condominio e l'altra documentazione trasmessa dall'amministratore è allegata alla presente perizia.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Sant'Elia, edificio 39E, interno B, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito all'interno di un fabbricato in via Sant'Elia n.39E a Sestri Ponente a Genova.

L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nella prima metà degli anni Sessanta del secolo scorso e dichiarato abitabile nel 1963.

Via Sant'Elia, distante circa 10 km dal centro cittadino, si raggiunge, proveniendo da Cornigliano, percorrendo via Siffredi, via Giotto e svoltando poi sulla destra.

La strada si trova nella circoscrizione VI, Medio Ponente.

Il quartiere di Sestri Ponente, ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare.

Esso confina a levante con Cornigliano, a ponente con Multedo e a nord con il quartiere di Borzoli.

E' attraversato dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova-Ventimiglia, con il casello di ingresso, denominato Genova Aeroporto, ubicato a levante nel territorio di Cornigliano. Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova.

L'aeroporto Cristoforo Colombo e la Marina di Genova Aeroporto si trovano a meno di 2 km da via Sant'Elia.

La zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano sia con il centro cittadino che con altri quartieri della città.

Nel quartiere sono presenti servizi come scuole, biblioteche, centri sportivi, e numerosi negozi di vario genere.

Il bene è costituito da un unico ampio vano con annesso servizio igienico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 24 marzo 2025.

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

Il box confina:

a nord: con muro perimetrale su via Sant'Elia;

a sud: con locale n.39A di via Sant'Elia;

a est: con via Sant'Elia;

a ovest: con locale n.39C di via Sant'Elia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è costituito da un box a pianta rettangolare con accesso chiuso da serranda metallica. Dal vano box si accede al servizio igienico avente altezza 2,00 m.

Il locale box ha superficie interna calpestabile di 27,00 mq.

Il servizio igienico ha pianta irregolare e superficie di circa 4,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 28/05/2013 al 21/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 198, Sub. 15, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 31 mq Rendita € 294,59 Piano Terreno
Dal 21/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 816, Sub. 15, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 31 mq Rendita € 294,59 Piano Terreno
Dal 09/11/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 816, Sub. 15, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 31 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 294,59 Piano Terreno

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	71	816	15	2	C6	4	31 mq	36 mq	294,59 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Gli esecutati si sono uniti in matrimonio il giorno 12/04/1990 nel comune di Genova scegliendo il regime della comunione dei beni.
Successivamente, con atto del 23/9/1997 rep. 40152 a rogito del notaio Fabio Novara di Genova hanno scelto il regime della separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene, nel complesso, si trovava in stato conservativo mediocre.



PARTI COMUNI

Il bene fa parte del fabbricato identificato con il numero civico 39E di via Sant'Elia.
L'edificio si sviluppa su sei piani oltre a quello terreno dove sono ubicati anche alcuni box con accesso diretto dall'esterno.
I prospetti si presentano in condizioni di manutenzione mediocri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui il bene fa parte gode di diritto di passaggio pedonale e carraio sul tratto di strada privata che lo collega a via Sant'Elia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a est;
Altezza interna del vano adibito a box: 3,00 m;
Altezza interna del servizio igienico: 2,00 mq;
Struttura del fabbricato: in cemento armato;
Pareti interne: muratura presumibilmente di mattoni;
Pavimentazione interna: in piastrelline di gres di colore rosso;
Infissi: serranda avvolgibile metallica di colore grigio;
Impianto elettrico: sottotraccia;
Illuminazione interna: plafoniera al neon.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in utilizzo dagli esecutati.

La scrivente ha inoltre verificato presso l'Agenzia delle Entrate l'assenza di contratti locativi inerenti l'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Novara	09/05/1995	31857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Genova	26/05/1995		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 09/12/2009
 Reg. gen. 40050 - Reg. part. 8299
 Importo: € 393.600,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 196.800,00
 Rogante: Notaio Fabio Novara
 N° repertorio: 87844
 N° raccolta: 21626
 Note: Si specifica che INTESA SAN PAOLO S.P.A. ha ceduto il credito a ANDOR SPV S.R.L.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di debito
 Iscritto a Genova il 21/10/2014
 Reg. gen. 24304 - Reg. part. 3464
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 29.929,56
 Rogante: Notaio Fabio Novara
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Genova il 26/02/2016
 Reg. gen. 5427 - Reg. part. 790
 Importo: € 89.744,04
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Capitale: € 44.872,02

N° repertorio: 2495

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 15/12/2016

Reg. gen. 37652 - Reg. part. 6510

Importo: € 192.152,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 96.076,05

N° repertorio: 3860

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Genova il 16/12/2024

Reg. gen. 42469 - Reg. part. 33476

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario: imposta di bollo euro 35,00;

Oneri di cancellazione ipoteca legale:

- imposta ipotecaria calcolando lo 0,5% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione;

- imposta di bollo di euro 35,00;

- taxa ipotecaria di euro 59,00;

Oneri di cancellazione trascrizione: € 294,00 (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, taxa ipotecaria euro 59,00).

In data 12 maggio 2025 la scrivente ha eseguito un aggiornamento dell'ispezione ipotecaria da cui non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica-residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito con n.361/1962 (allegato alla perizia).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto n.3617 del 26 novembre 1963 (allegato alla perizia).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal confronto tra la planimetria del progetto originario e lo stato attuale risultano le seguenti difformità:

- la planimetria del box ha forma lievemente differente rispetto al progetto originario;

- il volume corrispondente a servizio igienico presenta difformità rispetto al progetto.

Tale irregolarità si potrà sanare ai sensi della legge n.16/2008 art.48 comma 1 (opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1 settembre 1967) mediante comunicazione allo sportello del SUE del Comune di Genova.

Dal momento che le irregolarità riguardano opere già registrate al Catasto al momento della loro costruzione e dotate di certificato di abitabilità, non è prevista alcuna sanzione ma il solo pagamento della tariffa istruttoria di € 91,00.

Gli onorari professionali del tecnico che presenterà la pratica si quantificano in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi.

La scrivente precisa che, quanto contenuto nella presente relazione, è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Effettuate le consultazioni presso gli uffici competenti, spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare in maniera puntuale i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.689,91

L'amministratore del Condominio è lo Studio Picasso con sede a Genova Passo Ruscarolo 63n, Telefono 010.6504231.



Il regolamento di condominio e l'altra documentazione trasmessa dall'amministratore è allegata alla presente perizia.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sparta, edificio 34, interno 14, piano 3°
Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al terzo piano di un edificio sito in via Sparta n.34 nel quartiere di Sestri Ponente a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nella prima metà degli anni Cinquanta del secolo scorso ed è stato dichiarato abitabile nel 1955. Via Sparta, distante circa 10 km dal centro cittadino, si raggiunge, proveniendo da Cornigliano, percorrendo via Siffredi, via Giotto e svoltando poi sulla destra. La strada si trova nella circoscrizione VI, Medio Ponente. Il quartiere di Sestri Ponente, ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare. Esso confina a levante con Cornigliano, a ponente con Multedo e a nord con il quartiere di Borzoli. E' attraversato dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova-Ventimiglia, con il casello di ingresso, denominato Genova Aeroporto, ubicato a levante nel territorio di Cornigliano. Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova. L'aeroporto Cristoforo Colombo e la Marina di Genova Aeroporto si trovano a meno di 2 km dal via Sparta. La zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano sia con il centro cittadino che con altri quartieri della città. Nel quartiere sono presenti servizi come scuole, biblioteche, centri sportivi e numerosi negozi di vario genere. L'appartamento è composto da un ingresso, una spaziosa cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 778, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.664,00
La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, la presenza di un secondo bagno, caratteristiche costruttive e finiture.
Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banca dati del Borsino Immobiliare; esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di effettivo realizzo e/o dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie.
In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 1.200,00/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Sparta, edificio 34, interno 14, piano 3°	102,22 mq	1.200,00 €/mq	€ 122.664,00	100,00%	€ 122.664,00
				Valore di stima:	€ 122.664,00

Valore di stima: € 122.664,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	550,00	€
Spese condominiali insolute	6031,71	€

Valore finale di stima: € 105.949,09

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Garage ubicato a Genova (GE) - via Sant'Elia, edificio 39E, interno B, piano T
 Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito all'interno di un fabbricato in via Sant'Elia n.39E a Sestri Ponente a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nella prima metà degli anni Sessanta del secolo scorso e dichiarato abitabile nel 1963. Via Sant'Elia, distante circa 10 km dal centro cittadino, si raggiunge, proveniendo da Cornigliano, percorrendo via Siffredi, via Giotto e svoltando poi sulla destra. La strada si trova nella circoscrizione VI, Medio Ponente. Il quartiere di Sestri Ponente, ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare. Esso confina a levante con Cornigliano, a ponente con Multedo e a nord con il quartiere di Borzoli. E' attraversato dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova-Ventimiglia, con il casello di ingresso, denominato Genova Aeroporto, ubicato a levante nel territorio di Cornigliano. Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova. L'aeroporto Cristoforo Colombo e la Marina di Genova Aeroporto si trovano a meno di 2 km da via Sant'Elia. La zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano sia con il centro cittadino che con altri quartieri della città. Nel quartiere sono presenti servizi come scuole, biblioteche, centri sportivi, e numerosi negozi di vario genere. Il bene è costituito da un unico ampio vano con annesso servizio igienico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 816, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 55.500,00
 La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, caratteristiche costruttive e finiture. Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banca dati F.I.A.I.P.; esame della banca dati del Borsino Immobiliare; esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di effettivo realizzo e/o dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie .

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 1.500,00/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Genova (GE) - via Sant'Elia, edificio 39E, interno B, piano T	37,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 55.500,00	100,00%	€ 55.500,00
				Valore di stima:	€ 55.500,00

Valore di stima: € 55.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	1689,91	€

Valore finale di stima: € 49.035,09

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che BANCA INTESA S.P.A. ha ceduto a titolo oneroso pro soluto a ANDORA SPV S.R.L. il credito maturato nei confronti di **** Omissis **** e **** Omissis ****.

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 18/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bringiotti Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Compravendita Pistocchi Giuseppe 1/1 - Lotto n.1
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Compravendita Gentile Casagrande Duilia 1/2 - Lotto n.1
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Compravendita Pistocchi/Gentile Casagrande - Lotto n.2
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto costituzione servitù - Lotto n.1
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale storica - Lotto n.1
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura catastale storica - Lotto n.2
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Planimetria catastale - Lotto n.1
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Planimetria catastale - Lotto n.2
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio esegutati
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato residenza e contestuale stato famiglia esegutati
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Progetto originario n.1420/1953 - Lotto n.1
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto n.1
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Progetto originario n.361/1962 - Lotto n.2
- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità - - Lotto n.2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Rilievo stato attuale - Lotto n.1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rilievo stato attuale - Lotto n.2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Documentazione condominiale Bene n.1
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione condominiale Bene n.2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 24/03/2025
- ✓ N° 21 Ortofoto - Lotto n.1
- ✓ N° 22 Ortofoto - Lotto n.2
- ✓ N° 23 Altri allegati - Scheda OMI
- ✓ N° 24 Altri allegati - Agenzia Entrate - assenza contratti locazione



- ✓ N° 25 Foto - Esterni - Lotto n.1
- ✓ N° 26 Foto - Interni - Lotto n.1
- ✓ N° 27 Foto - Esterni - Lotto n.2
- ✓ N° 28 Foto - Interno - Lotto n.2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Sparta, edificio 34, interno 14, piano 3°
Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al terzo piano di un edificio sito in via Sparta n.34 nel quartiere di Sestri Ponente a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nella prima metà degli anni Cinquanta del secolo scorso ed è stato dichiarato abitabile nel 1955. Via Sparta, distante circa 10 km dal centro cittadino, si raggiunge, proveniendo da Cornigliano, percorrendo via Siffredi, via Giotto e svoltando poi sulla destra. La strada si trova nella circoscrizione VI, Medio Ponente. Il quartiere di Sestri Ponente, ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare. Esso confina a levante con Cornigliano, a ponente con Multedo e a nord con il quartiere di Borzoli. E' attraversato dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova-Ventimiglia, con il casello di ingresso, denominato Genova Aeroporto, ubicato a levante nel territorio di Cornigliano. Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova. L'aeroporto Cristoforo Colombo e la Marina di Genova Aeroporto si trovano a meno di 2 km dal via Sparta. La zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano sia con il centro cittadino che con altri quartieri della città. Nel quartiere sono presenti servizi come scuole, biblioteche, centri sportivi e numerosi negozi di vario genere. L'appartamento è composto da un ingresso, una spaziosa cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 778, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica-residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

Prezzo base d'asta: € 105.949,09

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Sant'Elia, edificio 39E, interno B, piano T
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito all'interno di un fabbricato in via Sant'Elia n.39E a Sestri Ponente a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nella prima metà degli anni Sessanta del secolo scorso e dichiarato abitabile nel 1963. Via Sant'Elia, distante circa 10 km dal centro cittadino, si raggiunge, proveniendo da Cornigliano, percorrendo via Siffredi, via Giotto e svoltando poi sulla destra. La strada si trova nella circoscrizione VI, Medio Ponente. Il quartiere di Sestri Ponente, ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare. Esso confina a levante con Cornigliano, a ponente con Multedo e a nord con il quartiere di Borzoli. E' attraversato dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova-Ventimiglia, con il casello di ingresso, denominato Genova Aeroporto, ubicato a levante nel territorio di Cornigliano. Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova. L'aeroporto Cristoforo Colombo e la Marina di Genova Aeroporto si trovano a meno di 2 km da via Sant'Elia. La zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano sia con il centro cittadino che con altri quartieri della città. Nel quartiere sono presenti servizi come scuole, biblioteche, centri sportivi, e numerosi negozi di vario genere. Il bene è costituito da un unico ampio vano con annesso servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 816, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica-residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.



Prezzo base d'asta: € 49.035,09



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 518/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.949,09

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Sparta, edificio 34, interno 14, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 778, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	102,22 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, al momento del sopralluogo, appariva in stato conservativo mediocre. Si segnala la presenza di macchie da infiltrazione d'acqua e/o da condensa in una delle camere.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al terzo piano di un edificio sito in via Sparta n.34 nel quartiere di Sestri Ponente a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nella prima metà degli anni Cinquanta del secolo scorso ed è stato dichiarato abitabile nel 1955. Via Sparta, distante circa 10 km dal centro cittadino, si raggiunge, proveniendo da Cornigliano, percorrendo via Siffredi, via Giotto e svoltando poi sulla destra. La strada si trova nella circoscrizione VI, Medio Ponente. Il quartiere di Sestri Ponente, ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare. Esso confina a levante con Cornigliano, a ponente con Multedo e a nord con il quartiere di Borzoli. E' attraversato dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova-Ventimiglia, con il casello di ingresso, denominato Genova Aeroporto, ubicato a levante nel territorio di Cornigliano. Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova. L'aeroporto Cristoforo Colombo e la Marina di Genova Aeroporto si trovano a meno di 2 km dal via Sparta. La zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano sia con il centro cittadino che con altri quartieri della città. Nel quartiere sono presenti servizi come scuole, biblioteche, centri sportivi e numerosi negozi di vario genere. L'appartamento è composto da un ingresso, una spaziosa cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati. Dal certificati di residenza e contestuale stato di famiglia gli esecutati risultano residenti presso l'immobile insieme a **** Omissis **** nata a Genova il 11/09/1987 e a **** Omissis **** nato a Genova il 11/09/1987. I certificati anagrafici si allegano alla presente perizia. La scrivente ha inoltre verificato presso l'Agenzia delle Entrate l'assenza di contratti locativi inerenti l'immobile.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.035,09

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Sant'Elia, edificio 39E, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 816, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	37,00 mq



Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene, nel complesso, si trovava in stato conservativo mediocre.
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito all'interno di un fabbricato in via Sant'Elia n.39E a Sestri Ponente a Genova. L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato costruito nella prima metà degli anni Sessanta del secolo scorso e dichiarato abitabile nel 1963. Via Sant'Elia, distante circa 10 km dal centro cittadino, si raggiunge, proveniendo da Cornigliano, percorrendo via Siffredi, via Giotto e svoltando poi sulla destra. La strada si trova nella circoscrizione VI, Medio Ponente. Il quartiere di Sestri Ponente, ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare. Esso confina a levante con Cornigliano, a ponente con Multedo e a nord con il quartiere di Borzoli. E' attraversato dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova-Ventimiglia, con il casello di ingresso, denominato Genova Aeroporto, ubicato a levante nel territorio di Cornigliano. Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e, sulla collina, dalla linea Asti-Genova. L'aeroporto Cristoforo Colombo e la Marina di Genova Aeroporto si trovano a meno di 2 km da via Sant'Elia. La zona in cui si trova il fabbricato è periferica ma è ben servita da diverse linee di autobus dell'AMT che la collegano sia con il centro cittadino che con altri quartieri della città. Nel quartiere sono presenti servizi come scuole, biblioteche, centri sportivi, e numerosi negozi di vario genere. Il bene è costituito da un unico ampio vano con annesso servizio igienico.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in utilizzo dagli esecutati. La scrivente ha inoltre verificato presso l'Agenzia delle Entrate l'assenza di contratti locativi inerenti l'immobile.

