

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2025 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.000,00	16

All'udienza del 06/10/2025, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO 2B, piano S1

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da una cantina che si trova all'interno del condominio di Via Sant'Ambrogio di Fegino civ. 2B del Comune di Genova, nella delegazione di Borzoli/Fegino in Val Polcevera. Via Sant'Ambrogio di Fegino è una via posizionata parallela alla via di scorrimento veloce di Via Trenta Giugno 1960 in sponda orografica di sinistra del Torrente Polcevera. La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare su di un tessuto urbanistico promiscuo con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 8,9 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 6,3 km di distanza c'è la stazione più importante di Genova P.ta Principe sempre delle Ferrovie dello Stato. Via Sant'Ambrogio di Fegino è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico in corrispondenza dalla limitrofa direttrice di Corso Perrone/Via Ferri Linea 53, 63, 653 e 663.

A circa 1,5 km a piedi tramite il limitrofo ponte Polcevera si arriva alla stazione della Metropolitana cittadina di Brin.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Sant'Ambrogio di Fegino civ. 2B è a forma di parallelepipedo irregolare rettangolare di 6 piani fuori terra con un'area a terrazzo. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

La cantina 'appartamento al civico 2B di Via Sant'Ambrogio di Fegino, subalterno 27, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano -1 dell'edificio.

Si tratta di un unico locale a pianta rettangolare con una finestrella che dà sul giardino lato Via Sant'Ambrogio di Fegino.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO 2B, piano S1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a:

Nord con corridoio condominiale

Est con intercapedine

Sud con intercapedine

Ovest con Subalterno 26

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,68 mq	9,07 mq	1	9,07 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1992 al 10/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 318, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 7 Piano S1
Dal 10/01/1992 al 28/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 318, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 7 Piano S1
Dal 28/10/2006 al 13/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 318, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 7 Piano S1
Dal 13/09/2007 al 09/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 318, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 7 Piano S1
Dal 09/08/2009 al 21/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 318, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 7 Piano S1
Dal 21/10/2010 al 04/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 447, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 7 mq Rendita € 47,72 Piano S1

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	69	447	27	2	C2	6	7	7 mq	47,72 €	S1	

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di GENOVA:

il certificato di residenza,

il certificato di stato di famiglia,

il certificato di matrimonio,

il sig. **** Omissis **** risulta:

- residente nel comune di GENOVA in Via TONALE civ.29, int.7,
- essere coniugato con la sig.ra **** Omissis **** a GENOVA , dal 24/07/2008, in regime di separazione dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da:

**** Omissis **** (Esecutato)

nato a GENOVA il 07/02/1974

**** Omissis ****

**** Omissis **** (Moglie dell'esecutato)

nato a VIISOARA (VASLUI, ROMANIA) il 23/02/1974

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2010 al 04/01/2026	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##BIGLIA DI SARONNO PIERO##	21/01/2010	32555	22813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	16/02/2010	5066	3450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRAZIONE/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 18/03/2019
Reg. gen. 8650 - Reg. part. 1274
Importo: € 59.596,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.798,27
Data: 14/03/2019
N° repertorio: 5648
N° raccolta: 4819

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 10/09/2025
Reg. gen. 30603 - Reg. part. 24217
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR) e Nodi Infrastrutturali n.10.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Valle Polcevera, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova non sono presenti pratiche edilizie.

Presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova non sono presenti pratiche edilizie.

Presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova non esiste un Decreto di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La cantina NON E' REGOLARE, perché, se pur in mancanza di un progetto di riferimento che non è stato trovato presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova è difforme rispetto alla pianta catastale del 10/07/2009 a firma del Geom **** Omissis **** che fa quindi da riferimento. Si precisa che l'irregolarità è relativa alla presenza di una finestra in facciata: visto che tale finestra è evidente che è originale all'immobile e non aggiunta si presume che sia necessario fare solo la pratica di variazione catastale;

Per quanto concerne i costi sono così espressi: euro 300,00 di onorario per variazione catastale; euro 100,00 tributi catastali; TOTALE CIRCA 400 euro.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): la cantina non è soggetta all'obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica, in quanto tale consistenza non è compresa nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ai sensi dell'art. 3 comma 3 lett. c.-c.bis del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e dell'Appendice A, comma c), del Decreto Interministeriale del 26/06/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 102,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 926,04

Si riportano i costi degli oneri condominiali

Gestione Ordinaria	102,56 €
Gestione Straordinaria	926,04 €

Totale Dovuto 1028,60 €

Si prendono in considerazione i soli esercizi tra il 2023 e il 2025

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO 2B, piano S1

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da una cantina che si trova all'interno del condominio di Via Sant'Ambrogio di Fegino civ. 2B del Comune di Genova, nella delegazione di Borzoli/Fegino in Val Polcevera. Via Sant'Ambrogio di Fegino è una via posizionata parallela alla via di scorrimento veloce di Via Trenta Giugno 1960 in sponda orografica di sinistra del Torrente Polcevera. La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare su di un tessuto urbanistico promiscuo con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 8,9 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 6,3 km di distanza c'è la stazione più importante di Genova P.ta Principe sempre delle Ferrovie dello Stato. Via Sant'Ambrogio di Fegino è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico in corrispondenza dalla limitrofa direttrice di Corso Perrone/Via Ferri Linea 53, 63, 653 e 663. A circa 1,5 km a piedi tramite il limitrofo ponte Polcevera si arriva alla stazione della Metropolitana cittadina di Brin.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Sant'Ambrogio di Fegino civ. 2B è a forma di parallelepipedo irregolare rettangolare di 6 piani fuori terra con un'area a terrazzo. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

La cantina 'appartamento al civico 2B di Via Sant'Ambrogio di Fegino, subalterno 27, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano -1 dell'edificio. Si tratta di un unico locale a pianta rettangolare con una finestrella che dà sul giardino lato Via Sant'Ambrogio di Fegino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 447, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.963,53

Metodo di stima

"Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Borsino Immobiliare Nazionale (BIN) superficie dell'immobile (mq); Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Bene Cantina

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova (Municipio V Val Polcevera - Circoscrizione Rivarolo - Borzoli Est)

Indirizzo: Via Sant'Ambrogio di Fegino 2B

CAP. : 16161

Dati Catastali: Sez. BOR, fg.69, m.447, s.27 (C/2 - Magazzini e locali di deposito)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Cantina	9,07	100%	9,07
Superficie commerciale totale			9,07

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona:Periferica - FEGINO (Via Ferri, Piazza De Calboli)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo	620,00 €
Medio	770,00 €
Massimo	920,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferica - FEGINO (Via Ferri, Piazza De Calboli)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media nella zona

Minimo 695,00 €

Medio 895,00 €

Massimo 1.095,00 €

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

Minimo 657,50 €

Medio 832,50 €

Massimo 1.007,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 657,50 €	9,07	5.963,53 €
medio 832,50 €	9,07	7.550,78 €
massimo 1.007,50 €	9,07	9.138,03 €

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

Valore immobile 5.963,53 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Genova (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO 2B, piano S1	9,07 mq	657,50 €/mq	€ 5.963,53	100,00%	€ 5.963,53
Valore di stima:					€ 5.963,53

Valore di stima: € 5.963,53

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di amministrazione	1.028,60	€
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	400,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 4.000,00

Valore immobile ritenuto congruo è pari a:

5.963,53 €

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

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	1.028,60 €
Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità	400,00 €
Totale spese	1.428,60 €

Valore immobile 4.534,93 €

RIDUZIONE

Riduzione per una più facile commerciabilità 10%

Valore immobile	Riduzione	10%
4.534,93 €	453,49 €	

determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Valore ridotto
4.534,93 €	4.081,43 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a 4.000,00 € (quattromila/00 euro) che derivano dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato.

VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

Si presenta l'eventuale valore di locazione (mensile) nel caso l'immobile oggetto di stima, venisse acquistato per produrre un reddito. Ovviamente il valore è puramente indicativo, in quanto viene considerato l'immobile vuoto, pertanto sono esclusi eventuali incrementi legati a locazione di immobile ammobiliato, inclusione delle spese di amministrazione o quant'altro.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica - FEGINO (Via Ferri, Piazza De Calboli)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 4,30 €

Medio 5,35 €

Massimo 6,40 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferica - FEGINO (Via Ferri, Piazza De Calboli)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media nella zona

Minimo 3,41 €

Medio 4,39 €

Massimo 5,37 €

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

Minimo 3,86 €

Medio 4,87 €

Massimo 5,89 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 3,86 €	9,07	34,96 €
medio 4,87 €	9,07	44,17 €
massimo 5,89 €	9,07	53,38 €

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.A INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C RILIEVO
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALL.D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALL.E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL.F ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G ORDINE LIBERAZIONE IMMOBILE PIGNORATO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I STIMA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L ISPEZIONE IPOTECARIA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO 2B, piano S1

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da una cantina che si trova all'interno del condominio di Via Sant'Ambrogio di Fegino civ. 2B del Comune di Genova, nella delegazione di Borzoli/Fegino in Val Polcevera. Via Sant'Ambrogio di Fegino è una via posizionata parallela alla via di scorrimento veloce di Via Trenta Giugno 1960 in sponda orografica di sinistra del Torrente Polcevera. La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare su di un tessuto urbanistico promiscuo con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 8,9 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 6,3 km di distanza c'è la stazione più importante di Genova P.ta Principe delle Ferrovie dello Stato. Via Sant'Ambrogio di Fegino è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico in corrispondenza dalla limitrofa direttrice di Corso Perrone/Via Ferri Linea 53, 63, 653 e 663. A circa 1,5 km a piedi tramite il limitrofo ponte Polcevera si arriva alla stazione della Metropolitana cittadina di Brin.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Sant'Ambrogio di Fegino civ. 2B è a forma di parallelepipedo irregolare rettangolare di 6 piani fuori terra con un'area a terrazzo. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

La cantina 'appartamento al civico 2B di Via Sant'Ambrogio di Fegino, subalterno 27, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano -1 dell'edificio. Si tratta di un unico locale a pianta rettangolare con una finestra che dà sul giardino lato Via Sant'Ambrogio di Fegino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 447, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riquilificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR) e Nodi Infrastrutturali n.10. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Valle Polcevera, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 4.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO 2B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 447, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	9,07 mq
Descrizione:	DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è composto da una cantina che si trova all'interno del condominio di Via Sant'Ambrogio di Fegino civ. 2B del Comune di Genova, nella delegazione di Borzoli/Fegino in Val Polcevera. Via Sant'Ambrogio di Fegino è una via posizionata parallela alla via di scorrimento veloce di Via Trenta Giugno 1960 in sponda orografica di sinistra del Torrente Polcevera La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare su di un tessuto urbanistico promiscuo con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 8,9 km di distanza si arriva al casello di "Genova Est" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 6,3 km di distanza c'è la stazione più importante di Genova P.ta Principe sempre delle Ferrovie dello Stato Via Sant'Ambrogio di Fegino è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico in corrispondenza dalla limitrofa direttrice di Corso Perrone/Via Ferri Linea 53, 63, 653 e 663. A circa 1,5 km a piedi tramite il limitrofo ponte Polcevera si arriva alla stazione della Metropolitana cittadina di Brin DESCRIZIONE FABBRICATO Il complesso immobiliare che si attesta su Sant'Ambrogio di Fegino civ. 2B è a forma di parallelepipedo irregolare rettangolare di 6 piani fuori terra con un'area a terrazzo. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione mediocri rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA La cantina 'appartamento al civico 2B di Via Sant'Ambrogio di Fegino, subalterno 27, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano -1 dell'edificio. Si tratta di un unico locale a pianta rettangolare con una finestrella che dà sul giardino lato Via Sant'Ambrogio di Fegino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da: **** Omissis **** (Esecutato) nato a GENOVA il 07/02/1974 **** Omissis **** **** Omissis **** (Moglie dell'esecutato) nata a VIISOARA (VASLUI, ROMANIA) il 23/02/1974 **** Omissis ****		