

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 391/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato di occupazione.....	6
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	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 391/2020 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.000,00	15



INCARICO

All'udienza del 05/07/2023, 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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO GOLDONI 2, interno 48, piano 4°

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Carlo Goldoni 2 nella delegazione di Sestri Ponente nel Comune di Genova.

Via Carlo Goldoni è una delle varie direttrici mare/monte perpendicolare a Via Puccini (SS 1 Via Aurelia) che fa da collegamento con il centro di Sestri Ponente.

La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sestri Ponente: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini.

Verso ponente, a circa 2,7 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Pegli", mentre verso levante, a circa 2,5 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto", sempre dell'Autostrada Genova-Savona (A10).

A circa 200 mt di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Sestri Ponente (GE).

Carlo Goldoni 2 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 1, 3, 5, 51, 52.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Carlo Goldoni 2 potrebbe essere stata realizzata intorno agli anni '30, periodo incerto in quanto non si è trovata nè l'abitabilità, nè la pratica edilizia dell'edificio presso l'archivio del Comune di Genova.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di sei piani fuori terra - con uno spazio a cavedio interno centrale - a destinazione residenziale.

Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano quarto e ha le finestre rivolte sia verso nord-ovest (su Via Goldoni e Piazza Monte Santo) che verso nord-est (Traversa dei Portici).

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali 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

L'appartamento al civico 2, interno 48, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quarto dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ingresso/soggiorno dove è stato realizzato un ripostiglio, 3 camere da letto, una cucina ed un bagno.

Tutti i locali hanno affacci aperti verso nord-ovest (le 3 camere da letto) e verso nord-est (bagno e cucina).

Il bagno ha areazione naturale.

Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in marmo composto da piastrelle tipo "seminato alla genovese".
Bagno e cucina hanno le piastrelle alle pareti.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata in cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche).

Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro.

Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde).

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO GOLDONI 2, interno 48, piano 4°

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)

CONFINI

L'immobile confina a:

NORD-EST : interno 8 del civico 7 di via Ursone da Sestri, via Traversa degli Operai,

SUD-EST : vano scala, interno 8 del civico 7 di via Ursone da Sestri,

SUD-OVEST: interno 47, vano scala,

NORD-EST : via Goldoni, via traversa degli Operai.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,67 mq	113,85 mq	1	113,85 mq	3,08 m	4°
Totale superficie convenzionale:				113,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/06/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 421, Sub. 46, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Piano 4°
Dal 29/06/1988 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 421, Sub. 46, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Piano 4°
Dal 10/06/2004 al 21/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 421, Sub. 46, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 511,29 Piano 4°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	57	421	46	2	A4	6	5,5	101 mq	511,29 €	4°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della pianta catastale agli atti del 27.05.2004 non c'è corrispondenza rispetto a quanto rilevato. La difformità rilevata consiste nella realizzazione di un vano ripostiglio all'interno del soggiorno.



PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova:
il certificato di residenza,
il certificato di stato,
il certificato di famiglia,

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

- residente nel comune di Genova in Via Carlo Goldoni civ.2 , int.48 ,
- essere di stato civile libero in quanto celibe.

la sig.ra **** Omissis **** risulta:

- residente nel comune di Genova in Via Carlo Goldoni civ.2 , int.48 ,
- essere di stato civile libero in quanto nubile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

**** Omissis **** (esecutato)
nato il 31/03/1976 a Genova (GE)
(**** Omissis ****)

**** Omissis **** (esecutata)
nata il 23/05/1977 a Genova (GE)
(**** Omissis ****)

**** Omissis **** (figlia dell'esecutata)
nata il 29/06/1997 a Genova (GE)
(**** Omissis ****)

**** Omissis **** (figlio degli esecutati)
nato il 18/11/2006 a Genova (GE)
(**** Omissis ****)



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2004 al 21/09/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI, COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BIGLIA PIERO	10/06/2004	21021	13300
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	29/06/2004	31238	19097
		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 VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 29/06/2004
Reg. gen. 31239 - Reg. part. 7347
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 50.000,00
Rogante: BIGLIA PIERO
Data: 10/06/2004
N° repertorio: 21022
N° raccolta: 13301

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO, SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE**
Trascritto a GENOVA il 13/06/1990
Reg. gen. 14944 - Reg. part. 9525
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 28/10/2020
Reg. gen. 31120 - Reg. part. 22686
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU) e Servizi Pubblici (SIS-S).
L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53C, Genova - Sestri Ponente, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Non sono presenti pratiche edilizie, condoni, certificati di abitabilità presso l'archivio dell'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto all'unico riferimento trovato che è la pianta catastale agli atti del 27.05.2004 a firma del tecnico Arch. **** Omissis ****.

Si precisa che l'irregolarità è minima e consiste nella presenza di un ripostiglio realizzato nell'andito del dell'ingresso/soggiorno.

Inoltre, è anomalo che sia presente una pratica per variazione catastale (del 27/05/2004 Pratica n. GE0135359 in atti dal 27/05/2004) per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18234.1/2004), senza che poi risulti anche una relativa pratica edilizia presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova.



Risulta quindi necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.Lgs. 380/2001.

Per quanto concerne i costi sono così espressi:

euro 1.500,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale;

euro 100,00 tributi catastali;

euro 100,00 diritti segreteria.

TOTALE CIRCA 1.700,00 euro.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. **** Omissis ****, come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2023/ 1200299 del 25/08/2023 (in validità fino al 25/08/2033) con Codice identificativo 07202333977

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "E".



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: € 8.783,42



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 CARLO GOLDONI 2, interno 48, piano 4°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Carlo Goldoni 2 nella delegazione di Sestri Ponente nel Comune di Genova. Via Carlo Goldoni è una delle varie direttrici mare/monte perpendicolare a Via Puccini (SS 1 Via Aurelia) che fa da collegamento con il centro di Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sestri Ponente: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. Verso ponente, a circa 2,7 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Pegli", mentre verso levante, a circa 2,5 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto", sempre dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 200 mt di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Sestri Ponente (GE). Carlo Goldoni 2 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 1, 3, 5, 51, 52.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Carlo Goldoni 2 potrebbe essere stata realizzata intorno agli anni '30, periodo incerto in quanto non si è trovata né l'abitabilità, né la pratica edilizia dell'edificio presso l'archivio del Comune di Genova. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di sei piani fuori terra - con uno spazio a cavedio interno centrale - a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano quarto e ha le finestre rivolte sia verso nord-ovest (su Via Goldoni e Piazza Monte Santo) che verso nord-est (Traversa dei Portici). L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali 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

L'appartamento al civico 2, interno 48, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quarto dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ingresso/soggiorno dove è stato realizzato un ripostiglio, 3 camere da letto, una cucina ed un bagno. Tutti i locali hanno affacci aperti verso nord-ovest (le 3 camere da letto) e verso nord-est (bagno e cucina). Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in marmo composto da piastrelle tipo "seminato alla genovese". Bagno e cucina hanno le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata in cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 421, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 126.950,88



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."

Residenza

Regione: LIGURIA

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Indirizzo: VIA CALRO GOLDONI civ.2, int.48

CAP. :16154

Dati Catastali: Sez. SEP, fg. 57, m.421, s.46, A/4 (abitazioni di tipo popolare)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Appartamento	113,85	100%	113,85
Superficie commerciale totale			113,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica-Sestri Ponente (v. Sestri, v. Menotti, v. Puccini, v. Merano, v.Siffredi, pz. Baracca)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 810,00 €

Medio 1.005,00 €

Massimo 1.200,00 €

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Categoria catastale

Tipologia edilizia OMI

Coefficienti correttivi

A/4 abitazioni di tipo popolare

abitazioni economiche

diviso 1,05

Valori OMI corretti

Minimo 771,43 €

Medio 957,14 €

Massimo 1.142,86 €



Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferia-Sestri Ponente (v. Sestri, v. Menotti, v. Puccini, v. Merano, v. Siffredi, pz. Baracca)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo	986,00 €
Medio	1.273,00 €
Massimo	1.560,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Minimo	878,71 €
Medio	1.115,07 €
Massimo	1.351,43 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 878,71 €	113,85	100.041,62 €
medio 1.115,07 €	113,85	126.950,88 €
massimo 1.351,43 €	113,85	153.860,14 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori medi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a: 126.950,88 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA CARLO GOLDONI 2, interno 48, piano 4°	113,85 mq	111.507,00 €/mq	€ 126.950,88	100,00%	€ 126.950,88
				Valore di stima:	€ 126.950,88

Valore di stima: € 126.950,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di amministrazione	8783,42	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1700,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	15,00	%

Valore finale di stima: € 99.000,00

Valore ritenuto congruo e pari a: 126.950,88 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	8.783,42 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.700,00 €
Totale spese	10.483,42 €
Valore immobile	116.467,46 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 15%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 15%	Valore ridotto
116.467,46 €	17.470,12 €	98.997,34 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di 1/2 di proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00 euro),
Quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** è pari a € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00 euro),
che derivano dal valore di stima ridotto del 15% ed arrotondato.

Valore della piena proprietà 99.000,00 € (novantanovemila/00 euro)

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 01/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO F ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO G ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO H APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO I ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO L STIMA
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.391-2020 ALLEGATO M OPERAZIONI PERITALI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO GOLDONI 2, interno 48, piano 4°
DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Carlo Goldoni 2 nella delegazione di Sestri Ponente nel Comune di Genova. Via Carlo Goldoni è una delle varie direttrici mare/monte perpendicolare a Via Puccini (SS 1 Via Aurelia) che fa da collegamento con il centro di Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sestri Ponente: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. Verso ponente, a circa 2,7 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Pegli", mentre verso levante, a circa 2,5 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto", sempre dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 200 mt di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Sestri Ponente (GE). Carlo Goldoni 2 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 1, 3, 5, 51, 52.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Carlo Goldoni 2 potrebbe essere stata realizzata intorno agli anni '30, periodo incerto in quanto non si è trovata né l'abitabilità, né la pratica edilizia dell'edificio presso l'archivio del Comune di Genova. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di sei piani fuori terra - con uno spazio a cavedio interno centrale - a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano quarto e ha le finestre rivolte sia verso nord-ovest (su Via Goldoni e Piazza Monte Santo) che verso nord-est (Traversa dei Portici). L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali 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

L'appartamento al civico 2, interno 48, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quarto dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ingresso/soggiorno dove è stato realizzato un ripostiglio, 3 camere da letto, una cucina ed un bagno. Tutti i locali hanno affacci aperti verso nord-ovest (le 3 camere da letto) e verso nord-est (bagno e cucina). Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in marmo composto da piastrelle tipo "seminato alla genovese". Bagno e cucina hanno le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata in cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 421, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A4 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 Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU) e Servizi Pubblici (SIS-S). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53C, Genova - Sestri Ponente, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 99.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 391/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CARLO GOLDONI 2, interno 48, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 421, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	113,85 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Carlo Goldoni 2 nella delegazione di Sestri Ponente nel Comune di Genova. Via Carlo Goldoni è una delle varie direttrici mare/monte perpendicolare a Via Puccini (SS 1 Via Aurelia) che fa da collegamento con il centro di Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sestri Ponente: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. Verso ponente, a circa 2,7 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Pegli", mentre verso levante, a circa 2,5 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto", sempre dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 200 mt di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Sestri Ponente (GE). Carlo Goldoni 2 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 1, 3, 5, 51, 52.</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina che si attesta su Carlo Goldoni 2 potrebbe essere stata realizzata intorno agli anni '30, periodo incerto in quanto non si è trovata né l'abitabilità, né la pratica edilizia dell'edificio presso l'archivio del Comune di Genova. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di sei piani fuori terra - con uno spazio a cavedio interno centrale - a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano quarto e ha le finestre rivolte sia verso nord-ovest (su Via Goldoni e Piazza Monte Santo) che verso nord-est (Traversa dei Portici). L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento al civico 2, interno 48, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quarto dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ingresso/soggiorno dove è stato realizzato un ripostiglio, 3 camere da letto, una cucina ed un bagno. Tutti i locali hanno affacci aperti verso nord-ovest (le 3 camere da letto) e verso nord-est (bagno e cucina). Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in marmo composto da piastrelle tipo "seminato alla genovese". Bagno e cucina hanno le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata in cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** (esecutato) nato il 31/03/1976 a Genova (GE) (**** Omissis ****) **** Omissis **** (esecutata) nata il 23/05/1977 a Genova (GE) (**** Omissis ****) **** Omissis **** (figlia dell'esecutata) nata il 29/06/1997 a Genova (GE) (**** Omissis ****) **** Omissis **** (figlio degli esecutati) nato il 18/11/2006 a Genova (GE) (**** Omissis ****)		

