

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 411/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 7, piano 2°	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	8
Bene N° 4 - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 15, piano 4°	10
Lotto 1.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	13
Stato di occupazione.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	18
Titolarità.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	18
Confini.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	19
Consistenza.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	20

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	21
Dati Catastali	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	21
Precisazioni	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	21
Stato di occupazione	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	26
Normativa urbanistica	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	28
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	30
Precisazioni	30
Stato di occupazione	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Stima / Formazione lotti	35



Lotto 1	35
Lotto 2	39
Lotto 3	47
Riepilogo bando d'asta	52
Lotto 1	52
Lotto 2	54
Lotto 3	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 411/2023 del R.G.E.	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 108.000,00	59
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	61
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 09/11/2023, 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** - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 7, piano 2°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°
- **Bene N° 4** - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 15, piano 4°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 7, PIANO 2°

SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 35, D/2 ALBERGHI E PENSIONI.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova.

Via Sampierdarena è la via storica parallela al mare del quartiere omonimo, oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa, strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente.

La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena ed alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10).

A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena.

Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata.

Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale.

Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano secondo e ha le finestre rivolte sia verso sud su Via Sampierdarena che verso nord su di un distacco interno.

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

L'appartamento al civico 35, interno 7, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano secondo dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) è oggi in uso come "Hotel

composto da una hall di ingresso/sala comune e 6 stanze, ognuna con bagno interno.

Alcuni locali hanno affacci aperti sull'esterno mentre altri sono esposti su cavedi interni, cmq tutte stanze hanno aerazioni naturali.

Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti di materiale tipo "parcolor".

Il corridoio comune è rivestito in moquettes.

I bagni hanno le piastrelle sia a pavimento che alle pareti.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

Nei bagni sono presenti scaldavivande a muro per il riscaldamento degli ambienti.

La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti sono di tipo autonomo composti principalmente da una caldaia di tipo pensile a condensazione, installata nell'anno 2020.

Risultano inoltre presenti una serie di split collegati alla pompa di calore, per il raffrescamento degli ambienti (anche questa installata nell'anno 2020).

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

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

Nell'insieme l'appartamento, adibito ad hotel e suddiviso in stanze, è in condizioni buone e, se verrà mantenuto tale utilizzo, non necessita di ammodernamento.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35,
INTERNO 8, PIANO 3°**

SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 19, A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova.

Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente.

La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10).

A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena.

Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata.

Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale.

Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo e ha le finestre rivolte sia verso sud su Via Sampierdarena che verso est su di Vico Stretto Sant'Antonio.

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

L'appartamento al civico 35, interno 8, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano terzo dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), di consistenza di 4 vani, è composto da un ingresso, due stanze da letto, una cucina e un bagno.

Le stanze hanno affacci aperti sull'esterno.

Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti in piastrelle.

Il bagno ha le piastrelle sia a pavimento che alle pareti.

L'appartamento è privo di impianti tecnologici.

In generale l'appartamento, adibito a magazzino ad uso del comandatario, si trova in un pessimo stato, ammalorato ed in degrado in quanto è sottoposto ad attività di ristrutturazione attualmente interrotte.

Le attività edilizie rilevate, come riferito da parte del titolare della società esecutata, il Sig. **** Omissis ****, sono riferibili ed antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte della medesima società esecutata.

L'appartamento è totalmente devastato, con parte delle murature abbattute, mancano i serramenti interni e quelli esterni, dove presenti, sono in pessimo stato senza vetri e persiane: è necessaria una ristrutturazione totale su tutti gli aspetti edilizi.

E' quasi sicuro che tale appartamento, essendo "aperto" alle intemperie, è causa di infiltrazioni agli appartamenti sottostanti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 20, A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova.

Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente.

La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada

Genova-Savona (A10).

A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena.

Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata.

Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale.

Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo e ha le finestre rivolte sia verso nord su di un distacco esterno.

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

L'appartamento al civico 35, interno 9, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano terzo dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), di consistenza di 4 vani, è composto da un ingresso, due stanze da letto con corridoio di distribuzione, una cucina e un bagno.

Le stanze hanno affacci aperti sull'esterno.

Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti in piastrelle.

Il bagno ha le piastrelle sia a pavimento che alle pareti.

L'appartamento è privo di impianti tecnologici.

In generale l'appartamento, adibito a magazzino ad uso del comandatario, si trova in un pessimo stato, ammalorato ed in degrado in quanto è sottoposto ad attività di ristrutturazione attualmente interrotte.

Le attività edilizie rilevate, come riferito da parte del titolare della società esecutata, il Sig. **** Omissis ****, sono riferibili ed antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte della medesima società esecutata.

L'appartamento è totalmente devastato, con parte delle murature abbattute, mancano i serramenti interni e quelli esterni, dove presenti, sono in pessimo stato senza vetri e persiane: è necessaria una ristrutturazione totale su tutti gli aspetti edilizi.

E' quasi sicuro che tale appartamento, essendo "aperto" alle intemperie, è causa di infiltrazioni agli appartamenti sottostanti.

BENE N° 4 - ALBERGO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 15, PIANO 4°

SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 36, D/2 ALBERGHI E PENSIONI.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova.

Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente.

La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10).

A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena.

Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata.

Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, 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 verso nord su di un distacco interno.

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

L'appartamento al civico 35, interno 15, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quarto dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) è oggi in uso come "**** Omissis ****" è composto da 3 stanze, ognuna con bagno interno.

Alcuni locali hanno affacci aperti sull'esterno mentre altri sono esposti su cavedi interni, cmq tutte stanze hanno aerazioni naturali.

Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti di materiale tipo "parcolor".

Il corridoio comune è rivestito in moquettes.

I bagni hanno le piastrelle sia a pavimento che alle pareti.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

Nei bagni sono presenti scaldavivande a muro per il riscaldamento degli ambienti.

La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti sono di tipo autonomo composti principalmente da una caldaia di tipo pensile a condensazione, installata nell'anno 2020.

Risultano inoltre presenti una serie di split collegati alla pompa di calore, per il raffrescamento degli ambienti (anche questa installata nell'anno 2020).

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

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

Nell'insieme l'appartamento, adibito ad hotel e suddiviso in stanze, è in condizioni buone e, se verrà mantenuto tale utilizzo, non necessita di ammodernamento.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 7, piano 2°

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)

CONFINI

L'immobile confina a:

Nord-Est: distacco

Sud-Est: interno 4, vano scala

Sud-Ovest: Via Sampierdarena

Nord-Ovest: altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	143,83 mq	183,57 mq	1	183,57 mq	2,60 m	2°
Totale superficie convenzionale:				183,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 7 Categoria D2 Piano 2°
Dal 08/07/2004 al 10/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 7 Categoria D2 Piano 2°
Dal 10/11/2009 al 29/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 7 Categoria D2 Piano 2°
Dal 29/03/2013 al 11/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 35 Categoria D2 Piano 2°
Dal 11/05/2017 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 35, Zc. 3 Categoria D2 Rendita € 2.310,00 Piano 2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	41	268	35	3	D2				2310 €	2°	

PRECISAZIONI

sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova la visura camerale della società **** Omissis **** che risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova in via Sampierdarena civ. 35, int.7, dal 29/01/2016.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Società Esecutata

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****



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 FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 19/07/2004

Reg. gen. 36006 - Reg. part. 8594

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 125.000,00

Spese: € 125.000,00

Percentuale interessi: 5,80 %

Rogante: NOLI ANGELO

Data: 13/07/2004

N° repertorio: 5371

N° raccolta: 16975



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 09/02/2012

Reg. gen. 4741 - Reg. part. 507

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 50.000,00



Percentuale interessi: 7,04 %
Rogante: DI PAOLO MASSIMO
Data: 30/01/2012
N° repertorio: 70948
N° raccolta: 29870



Trascrizioni

- **ATTO TRAVIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 30/10/1962

Reg. gen. 22744 - Reg. part. 17712

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 22/07/1963

Reg. gen. 17116 - Reg. part. 13274

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 19/07/2004

Reg. gen. 36005 - Reg. part. 22013

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 27/05/2009

Reg. gen. 16570 - Reg. part. 11730

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 20/09/2011

Reg. gen. 31377 - Reg. part. 22175

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



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

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a GENOVA il 18/05/2017

Reg. gen. 15776 - Reg. part. 10806

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 10/10/2023

Reg. gen. 33903 - Reg. part. 26872

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

Contro **** 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 Storico (AC-US).

Rientra nel sistema di valore paesaggistico del Livello Paesaggistico Puntuale, come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante

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



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n.7784/2010 (art.23 L.R. 16/08)

- Permesso di Costruire n.5839/2006 (ART. 10 T.U. 380/01)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto al progetto di riferimento desunto dalla DIA n.4338 del 02/07/2012 a firma degli Arch. **** Omissis **** e Arch. **** Omissis



****.

Anche la pianta catastale agli atti del 29.06.2012 a firma del tecnico Arch. **** Omissis **** è difforme.

Si precisa che le irregolarità sono minime con diverse difformità come rappresentato nella tavola di raffronto in allegato.

Risulta, comunque, necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 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/2024/0403042 del 17/04/2024 (in validità fino al 16/04/2034) con Codice identificativo 07202418672

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "A2".

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: € 1.948,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

L'immobile confina a:

Nord-Est: interno 9

Sud-Est: Vico Stretto Sant'Antonio

Sud-Ovest: Via Sampierdarena

Nord-Ovest: interno 10

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

L'immobile confina a:

Nord-Est: distacco

Sud-Est: Vico Stretto Sant'Antonio

Sud-Ovest: interno 8

Nord-Ovest: vano scala, interno 6

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,95 mq	91,52 mq	1	91,52 mq	3,20 m	3°
Totale superficie convenzionale:				91,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,53 mq	89,41 mq	1	89,41 mq	3,50 m	3°
Totale superficie convenzionale:				89,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 8 Categoria A3 Piano 3°
Dal 01/10/2004 al 29/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Piano 3°
Dal 29/09/2008 al 16/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 19 Categoria A3 Piano 3°
Dal 16/06/2009 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 19 Categoria A3 Piano 3°
Dal 22/09/2010 al 11/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 19 Categoria A3 Piano 3°
Dal 11/05/2017 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 19, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 93 mq Rendita € 444,15 Piano 3°

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

Si rimanda al bene 2 e all'Allegato D



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	41	268	19	3	A3	4	4	93 mq	444,15 €	3°	

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	41	268	20	3	A3	4	4	93 mq	444,15 €	3°	

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova la visura camerale della società **** Omissis **** che risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova in via Sampierdarena civ. 35, int.7, dal 29/01/2016.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova la visura camerale della società **** Omissis **** che risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova in via Sampierdarena civ. 35, int.7, dal 29/01/2016.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

L'immobile risulta libero

Sebbene esista un contratto di comodato gratuito, con scadenza il 30/06/2032.

Comodatari:

**** Omissis ****

nato in Ucraina il 02/11/1989,

**** Omissis ****

**** Omissis ****

nato a Genova il 14/08/1952,

**** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

L'immobile risulta libero

Sebbene esista un contratto di comodato gratuito, con scadenza il 30/06/2032.

Comodatari:

**** Omissis ****

nato in Ucraina il 02/11/1989,

**** Omissis ****

**** Omissis ****

nato a Genova il 14/08/1952,

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

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 MUTUTO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 07/10/2004

Reg. gen. 47831 - Reg. part. 11369

Importo: € 514.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 280.000,00

Spese: € 234.000,00

Percentuale interessi: 2,30 %

Rogante: ##FUSARO ANDREA##

Data: 01/10/2004

N° repertorio: 28854

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Iscritto a GENOVA il 08/07/2006

Reg. gen. 35578 - Reg. part. 8460

Importo: € 103.532,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 51.766,19

Data: 05/07/2006

N° repertorio: 158031

N° raccolta: 48

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 29/10/2010

Reg. gen. 34687 - Reg. part. 6933

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 135.000,00

Spese: € 135.000,00

Percentuale interessi: 3,12 %

Rogante: DI PAOLO MASSIMO

Data: 22/09/2010

N° repertorio: 69000

N° raccolta: 28276

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO TRAVIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 30/10/1962

Reg. gen. 22744 - Reg. part. 17712

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 22/07/1963

Reg. gen. 17116 - Reg. part. 13274

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 07/04/2004

Reg. gen. 47832 - Reg. part. 29471

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/07/2006

Reg. gen. 37680 - Reg. part. 22645

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Trascritto a GENOVA il 23/10/2008

Reg. gen. 38538 - Reg. part. 25422

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 23/10/2008

Reg. gen. 38537 - Reg. part. 25421

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 23/06/2009

Reg. gen. 19727 - Reg. part. 13811

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 29/10/2010

Reg. gen. 34686 - Reg. part. 23675

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a GENOVA il 18/05/2017

Reg. gen. 15776 - Reg. part. 10806

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 10/10/2023

Reg. gen. 33903 - Reg. part. 26872

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

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

Si rimanda al Bene 2 e all'Allegato F

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

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 Storico (AC-US).

Rientra nel sistema di valore paesaggistico del Livello Paesaggistico Puntuale, come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

Si faccia riferimento al Bene 2 e all'Allegato A

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- O.I. post 17-03-85 ante 01-01-05 2014/2009 (art.22 comma 3 L.R. 16/08)
- D.I.A. 1159 / 2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto al progetto di riferimento desunto da art.22 n.2014 del 14/04/09 a firma del tecnico Arch. **** Omissis ****.

Anche la pianta catastale agli atti del 10.04.2009 a firma del tecnico Arch. **** Omissis **** è difforme.

Si precisa che le irregolarità sono svariate in quanto l'appartamento è oggetto di lavori edili non autorizzati, attualmente in stato di abbandono, come rappresentato nella tavola di raffronto in allegato.

Per questo motivo tale bene/appartamento Interno 8 sub.19 viene posto in vendita facente parte di un unico lotto con anche dentro il limitrofo appartamento interno 9 (subalterno 20)

Risulta necessaria la redazione di prativa edilizia ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001.

Per quanto concerne i costi sono così espressi:

euro 1.500,00 di onorario tra sanatoria (di cui euro 333,00 di sanzione amministrativa per lavori in corso opera non autorizzati) 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/2024/0403041 del 17/04/2024 (in validità fino al 16/04/2034) con Codice identificativo 07202418671

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- O.I. post 17-03-85 ante 01-01-05 2015 / 2009 (art.22 comma 3 L.R. 16/08)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto al progetto di riferimento desunto da art.22 n.2014 del 14/04/09 a firma del tecnico Arch. **** Omissis ****.

Anche la pianta catastale agli atti del 10.04.2009 a firma del tecnico Arch. **** Omissis **** è difforme.

Si precisa che le irregolarità sono svariate in quanto l'appartamento è oggetto di lavori edili non autorizzati,

attualmente in stato di abbandono, come rappresentato nella tavola di raffronto in allegato.

Per questo motivo tale bene/appartamento Interno 9 sub.20 viene posto in vendita facente parte di un unico lotto con anche dentro il limitrofo appartamento interno 8 (subalterno 19)

Risulta necessaria la redazione di prativa edilizia ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001.

Per quanto concerne i costi sono così espressi:

euro 1.500,00 di onorario tra sanatoria (di cui euro 333,00 di sanzione amministrativa per lavori in corso opera non autorizzati) 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/2024/0403039 del 17/04/2024 (in validità fino al 16/04/2034) con Codice identificativo 07202418670

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 8, PIANO 3°

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.120,00

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAMPIERDARENA CIV.35, INTERNO 9, PIANO 3°

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.104,00



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 15, 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a:

Nord-Est: distacco, interno 14

Sud-Est: vano scala

Sud-Ovest: altra proprietà

Nord-Ovest: distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	76,65 mq	98,42 mq	1	98,42 mq	2,60 m	4°
Totale superficie convenzionale:				98,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 13 Categoria D2 Piano 4°
Dal 13/07/2004 al 12/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 36 Categoria D2 Piano 4°
Dal 12/09/2011 al 11/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 36 Categoria D2 Piano 4°
Dal 11/05/2017 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 268, Sub. 36, Zc. 3 Categoria D2 Rendita € 1.316,00 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	
SAM	41	268	36	3	D2				1316 €	4°		

PRECISAZIONI

sono stati richiesti presso la camera di commercio della provincia di Genova la visura camerale della società **** Omissis **** che risulta avere la sua sede legale nel comune di Genova in via Sampierdarena civ. 35, int.7, dal 29/01/2016.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Società Esecutata

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

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 MUTUTO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 19/07/2004

Reg. gen. 36016 - Reg. part. 8598

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 125.000,00

Spese: € 125.000,00

Percentuale interessi: 5,805 %

Rogante: COLA MARIA PAOLA

Data: 08/07/2004

N° repertorio: 8134

N° raccolta: 5754

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 10/04/2013

Reg. gen. 11109 - Reg. part. 1104

Importo: € 140.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 70.000,00

Rogante: DI PAOLO MASSIMO

Data: 29/03/2013

N° repertorio: 72335

N° raccolta: 30983



- **ATTO TRAVIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 30/10/1962

Reg. gen. 22744 - Reg. part. 17712

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 22/07/1963

Reg. gen. 17116 - Reg. part. 13274

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 19/07/2004

Reg. gen. 36015 - Reg. part. 22019

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 18/06/2008

Reg. gen. 23555 - Reg. part. 15280

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 10/07/2008

Reg. gen. 27145 - Reg. part. 17788

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 07/12/2009

Reg. gen. 39584 - Reg. part. 26370

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



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

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 19/04/2013

Reg. gen. 12078 - Reg. part. 8434

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a GENOVA il 18/05/2017

Reg. gen. 15776 - Reg. part. 10806

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 10/10/2023

Reg. gen. 33903 - Reg. part. 26872

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

Contro **** 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 Storico (AC-US).

Rientra nel sistema di valore paesaggistico del Livello Paesaggistico Puntuale, come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-VARIANTE A D.I.A. ART.25 2C 4338/2012 L.R.16/08



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto al progetto di riferimento desunto dalla DIA n.4338 del 02/07/2012 a firma degli Arch. **** Omissis **** e Arch. **** Omissis ****.

Anche la pianta catastale agli atti del 29.06.2012 a firma del tecnico Arch. **** Omissis **** è difforme.

Si precisa che le irregolarità sono minime con diverse difformità come rappresentato nella tavola di raffronto in allegato.

Risulta, comunque, necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 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/2024/0403038 del 17/04/2024 (in validità fino al 16/04/2034) con Codice identificativo 07202418669

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

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: € 2.176,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 7, piano 2°

SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 35, D/2 ALBERGHI E PENSIONI.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena è la via storica parallela al mare del quartiere omonimo, oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa, strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena ed alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano secondo e ha le finestre rivolte sia verso sud su Via Sampierdarena che verso nord su di un distacco interno. 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

L'appartamento al civico 35, interno 7, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano secondo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) è oggi in uso come "XXXXXX" è composto da una hall di ingresso/sala comune e 6 stanze, ognuna

con bagno interno. Alcuni locali hanno affacci aperti sull'esterno mentre altri sono esposti su cavedi interni, cmq tutte stanze hanno aerazioni naturali. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti di materiale tipo "parcolor". Il corridoio comune è rivestito in moquettes. I bagni hanno le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. Nei bagni sono presenti scaldavivande a muro per il riscaldamento degli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti sono di tipo autonomo composti principalmente da una caldaia di tipo pensile a condensazione, installata nell'anno 2020. Risultano inoltre presenti una serie di split collegati alla pompa di calore, per il raffrescamento degli ambienti (anche questa installata nell'anno 2020). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in legno (colore verde). Nell'insieme l'appartamento, adibito ad hotel e suddiviso in stanze, è in condizioni buone e, se verrà mantenuto tale utilizzo, non necessita di ammodernamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 35, Zc. 3, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 123.625,68

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."

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Sampierdarena civ.35 int.7

CAP. : 16149

Dati Catastali: Sez. SAM, fg.41, m.268, s.35, D/2 (alberghi e pensioni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Albergo	183,83	100%	183,83
Superficie commerciale totale			183,83

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale - Buranello/Sampierdarena (Lungomare Canepa, Via Reli, Via Giovannetti, Piazza Modena)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo	510,00 €
Medio	635,00 €
Massimo	760,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semicentro - Buranello/Sampierdarena (Lungomare Canepa, Via Reli, Via Giovannetti, Piazza Modena)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo	563,00 €
Medio	710,00 €
Massimo	857,00 €

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

Minimo	536,50 €
Medio	672,50 €
Massimo	808,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €	
minimo	536,50 €	183,83	98.624,80 €
medio	672,50 €	183,83	123.625,68 €
massimo	808,50 €	183,83	148.626,56 €

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: 123.625,68 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 7, piano 2°	183,57 mq	672,50 €/mq	€ 123.625,68	100,00%	€ 123.625,68
Valore di stima:					€ 123.625,68

Valore di stima: € 123.625,68

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di amministrazione	1948,00	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1700,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 108.000,00

Il valore congruo è pari a: 123.625,68 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	1.948,00 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.700,00 €
Totale spese	3.648,00 €
Valore immobile dopo le spese sottratte	119.977,68 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
119.977,68 €	11.997,77 €	107.979,91 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della società **** Omissis **** è pari a € 108.000,00 (centottomila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°
SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 19, A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.
DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo e ha le finestre rivolte sia verso sud su Via Sampierdarena che verso est su di Vico Stretto Sant'Antonio. 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

L'appartamento al civico 35, interno 8, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano terzo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), di consistenza di 4 vani, è composto da un ingresso, due stanze da letto, una cucina e un bagno. Le stanze hanno affacci aperti sull'esterno. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti in piastrelle. Il bagno ha le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. L'appartamento è privo di impianti tecnologici. In generale l'appartamento, adibito a magazzino ad uso del comandatario, si trova in un pessimo stato, ammalorato

ed in degrado in quanto è sottoposto ad attività di ristrutturazione attualmente interrotte. Le attività edilizie rilevate, come riferito da parte del titolare della società esecutata, il Sig. **** Omissis ****, sono riferibili ed antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte della medesima società esecutata. L'appartamento è totalmente devastato, con parte delle murature abbattute, mancano i serramenti interni e quelli esterni, dove presenti, sono in pessimo stato senza vetri e persiane; è necessaria una ristrutturazione totale su tutti gli aspetti edilizi. E' quasi sicuro che tale appartamento, essendo "aperto" alle intemperie, è causa di infiltrazioni agli appartamenti sottostanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 49.100,48

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."

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Sampierdarena civ.35 int.8

CAP. : 16149

Dati Catastali: Sez. SAM, fg.41, m.268, s.19, A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	91,52	100%	91,52
Superficie commerciale totale			91,52

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale - Buranello/Sampierdarena (Lungomare Canepa, Via Relà, Via Giovannetti, Piazza Modena)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 510,00 €

Medio 635,00 €

Massimo 760,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semicentro - Buranello/Sampierdarena (Lungomare Canepa, Via Relà, Via Giovannetti, Piazza Modena)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 563,00 €

Medio 710,00 €

Massimo 857,00 €

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

Minimo 536,50 €

Medio 672,50 €

Massimo 808,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 536,50 €	91,52	49.100,48 €
medio 672,50 €	91,52	61.547,20 €
massimo 808,50 €	91,52	73.993,92 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, che è totalmente da ristrutturare, il valore preso in considerazione è dato dai valori minimi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a: 49.100,48 €

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°
SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 20, A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.
DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo e ha le finestre rivolte sia verso nord su di un distacco esterno. 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

L'appartamento al civico 35, interno 9, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano terzo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), di consistenza di 4 vani, è composto da un ingresso, due stanze da letto con corridoio di distribuzione, una cucina e un bagno. Le stanze hanno affacci aperti sull'esterno. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti in piastrelle. Il bagno ha le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. L'appartamento è privo di impianti tecnologici. In generale l'appartamento, adibito a magazzino ad uso del comodatario, si trova in un pessimo stato, ammalorato ed in degrado in quanto è sottoposto ad attività di ristrutturazione

attualmente interrotte. Le attività edilizie rilevate, come riferito da parte del titolare della società esecutata, il Sig. **** Omissis ****, sono riferibili ed antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte della medesima società esecutata. L'appartamento è totalmente devastato, con parte delle murature abbattute, mancano i serramenti interni e quelli esterni, dove presenti, sono in pessimo stato senza vetri e persiane: è necessaria una ristrutturazione totale su tutti gli aspetti edilizi. E' quasi sicuro che tale appartamento, essendo "aperto" alle intemperie, è causa di infiltrazioni agli appartamenti sottostanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 47.968,47

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."

LOTTO 2 - Bene3

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Sampierdarena civ.35 int.9

CAP. : 16149

Dati Catastali: Sez. SAM, fg.41, m.268, s.20, A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	89,41	100%	89,41
Superficie commerciale totale			89,41

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona:Semicentrale - Buranello/Sampierdarena (Lungomare Canepa, Via Reli, Via Giovannetti, Piazza Modena)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 510,00 €

Medio 635,00 €

Massimo 760,00 €

Borsino Immobiliare

Zona:Semicentro - Buranello/Sampierdarena (Lungomare Canepa, Via Reli, Via Giovannetti, Piazza Modena)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 563,00 €

Medio 710,00 €

Massimo 857,00 €

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

Minimo 536,50 €

Medio 672,50 €

Massimo 808,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 536,50 €	89,41	47.968,47 €
medio 672,50 €	89,41	60.128,23 €
massimo 808,50 €	89,41	72.287,99 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, che è totalmente da ristrutturare, il valore preso in considerazione è dato dai valori minimi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a: 47.968,47 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°	91,52 mq	53.650,00 €/mq	€ 49.100,48	100,00%	€ 49.100,48
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°	89,41 mq	536,50 €/mq	€ 47.968,47	100,00%	€ 47.968,47
Valore di stima:					€ 97.068,95

Valore di stima: € 97.068,95

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese amministrazione	2224,00	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	3400,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 83.000,00

Il valore congruo del Bene 2 è pari a: 49.100,48 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	1.120,00 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.700,00 €
Totale spese	2.820,00 €
Valore immobile dopo le spese sottratte	46.280,48 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
46.280,48 €	4.628,05 €	41.652,43 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della società **** Omissis **** è pari a € 42.000,00 (quarantaduemila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

Il valore congruo del Bene 3 è pari a: 47.968,47 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	1.104,00 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.700,00 €
Totale spese	2.804,00 €
Valore immobile dopo le spese sottratte	45.164,47 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
45.164,47 €	4.516,45 €	40.648,02 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della società **** Omissis **** è pari a € 41.000,00 (quarantunomila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 15, piano 4°

SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 36, D/2 ALBERGHI E PENSIONI.
DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe. Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, 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 verso nord su di un distacco interno. 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

L'appartamento al civico 35, interno 15, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quarto dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) è oggi in uso come "**** Omissis ****" è composto da 3 stanze, ognuna con bagno interno. Alcuni locali hanno affacci aperti sull'esterno mentre altri sono esposti su cavedi interni, cmq tutte stanze hanno aerazioni naturali. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti di materiale tipo "parcolor". Il corridoio comune è rivestito in moquettes. I bagni hanno le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. Le

porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. Nei bagni sono presenti scaldasalviette a muro per il riscaldamento degli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti sono di tipo autonomo composti principalmente da una caldaia di tipo pensile a condensazione, installata nell'anno 2020. Risultano inoltre presenti una serie di split collegati alla pompa di calore, per il raffrescamento degli ambienti (anche questa installata nell'anno 2020). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in legno (colore verde). Nell'insieme l'appartamento, adibito ad hotel e suddiviso in stanze, è in condizioni buone e, se verrà mantenuto tale utilizzo, non necessita di ammodernamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 36, Zc. 3, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 66.187,45

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."

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Sampierdarena civ.35 int.15

CAP. : 16149

Dati Catastali: Sez. SAM, fg.41, m.268, s.36, D/2 (alberghi e pensioni)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Albergo	98,42	100%	98,42
Superficie commerciale totale			98,42

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale - Buranello/Sampierdarena (Lungomare Canepa, Via Relà, Via Giovannetti, Piazza Modena)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 510,00 €

Medio 635,00 €

Massimo 760,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semicentro - Buranello/Sampierdarena (Lungomare Canepa, Via Relà, Via Giovannetti, Piazza Modena)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 563,00 €

Medio 710,00 €

Massimo 857,00 €

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

Minimo 536,50 €

Medio 672,50 €

Massimo 808,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 536,50 €	98,42	52.802,33 €
medio 672,50 €	98,42	66.187,45 €
massimo 808,50 €	98,42	79.572,57 €

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: 66.187,45 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Albergo Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 15, piano 4°	98,42 mq	672,50 €/mq	€ 66.187,45	100,00%	€ 66.187,45
				Valore di stima:	€ 66.187,45

Valore di stima: € 66.187,45

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di amministrazione	2176,00	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1700,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 56.000,00

Il valore congruo è pari a: 66.187,45 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	2.176,00 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.700,00 €
Totale spese	3.876,00 €
Valore immobile dopo le spese sottratte	62.311,45 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
62.311,45 €	6.231,15 €	56.080,31 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della società **** Omissis **** è pari a € 56.000,00 (cinquantaseimila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Genova, li 01/07/2024

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

Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO E VISURA CAMERALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO F ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO G PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO H APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO I ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO L STIMA
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.411-2023 ALLEGATO M OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 7, piano 2°
SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 35, D/2 ALBERGHI E PENSIONI.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena è la via storica parallela al mare del quartiere omonimo, oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa, strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena ed alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano secondo e ha le finestre rivolte sia verso sud su Via Sampierdarena che verso nord su di un distacco interno. 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

L'appartamento al civico 35, interno 7, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano secondo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) è oggi in uso come "██████████" è composto da una hall di ingresso/sala comune e 6 stanze, ognuna con bagno interno. Alcuni locali hanno affacci aperti sull'esterno mentre altri sono esposti su cavedi interni, cmq tutte stanze hanno aerazioni naturali. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti di

materiale tipo "parcolor". Il corridoio comune è rivestito in moquettes. I bagni hanno le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. Nei bagni sono presenti scaldavivande a muro per il riscaldamento degli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti sono di tipo autonomo composti principalmente da una caldaia di tipo pensile a condensazione, installata nell'anno 2020. Risultano inoltre presenti una serie di split collegati alla pompa di calore, per il raffrescamento degli ambienti (anche questa installata nell'anno 2020). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in legno (colore verde). Nell'insieme l'appartamento, adibito ad hotel e suddiviso in stanze, è in condizioni buone e, se verrà mantenuto tale utilizzo, non necessita di ammodernamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 35, Zc. 3, Categoria D2

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 Storico (AC-US). Rientra nel sistema di valore paesaggistico del Livello Paesaggistico Puntuale, come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante. 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: € 108.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°
SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 19, A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.
DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo e ha le finestre rivolte sia verso sud su Via Sampierdarena che verso est su di Vico Stretto Sant'Antonio. 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

L'appartamento al civico 35, interno 8, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano terzo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), di consistenza di 4 vani, è composto da un ingresso, due stanze da letto, una cucina e un bagno. Le stanze hanno affacci aperti sull'esterno. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti in piastrelle. Il bagno ha le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. L'appartamento è privo di impianti tecnologici. In generale l'appartamento, adibito a magazzino ad uso del comandatario, si trova in un pessimo stato, ammalorato

ed in degrado in quanto è sottoposto ad attività di ristrutturazione attualmente interrotte. Le attività edilizie rilevate, come riferito da parte del titolare della società esecutata, il Sig. **** Omissis ****, sono riferibili ed antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte della medesima società esecutata. L'appartamento è totalmente devastato, con parte delle murature abbattute, mancano i serramenti interni e quelli esterni, dove presenti, sono in pessimo stato senza vetri e persiane; è necessaria una ristrutturazione totale su tutti gli aspetti edilizi. E' quasi sicuro che tale appartamento, essendo "aperto" alle intemperie, è causa di infiltrazioni agli appartamenti sottostanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3

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 Storico (AC-US). Rientra nel sistema di valore paesaggistico del Livello Paesaggistico Puntuale, come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Valle Polcevera, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°
SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 20, A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe. Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste

l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo e ha le finestre rivolte sia verso nord su di un distacco esterno. 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

L'appartamento al civico 35, interno 9, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano terzo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), di consistenza di 4 vani, è composto da un ingresso, due stanze da letto con corridoio di distribuzione, una cucina e un bagno. Le stanze hanno affacci aperti sull'esterno. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti in piastrelle. Il bagno ha le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. L'appartamento è privo di impianti tecnologici. In generale l'appartamento, adibito a magazzino ad uso del comandatario, si trova in un pessimo stato, ammalorato ed in degrado in quanto è sottoposto ad attività di ristrutturazione attualmente interrotte. Le attività edilizie rilevate, come riferito da parte del titolare della società esecutata, il Sig. **** Omissis ****, sono riferibili ed antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte della medesima società esecutata. L'appartamento è totalmente devastato, con parte delle murature abbattute, mancano i serramenti interni e quelli esterni, dove presenti, sono in pessimo stato senza vetri e persiane: è necessaria una ristrutturazione totale su tutti gli aspetti edilizi. E' quasi sicuro che tale appartamento, essendo "aperto" alle intemperie, è causa di infiltrazioni agli appartamenti sottostanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Si faccia riferimento al Bene 2 e all'Allegato A

Prezzo base d'asta: € 83.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Albergo ubicato a Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 15, piano 4°

SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 36, D/2 ALBERGHI E PENSIONI.
DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe. Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavedi interni, 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 verso nord su di un distacco interno. 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

L'appartamento al civico 35, interno 15, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quarto dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) è oggi in uso come "**** Omissis ****" è composto da 3 stanze, ognuna con bagno interno. Alcuni locali hanno affacci aperti sull'esterno mentre altri sono esposti su cavedi interni, cmq tutte stanze hanno aerazioni naturali. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti di materiale tipo "parcolor". Il corridoio comune è rivestito in moquettes. I bagni hanno le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. Le

porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. Nei bagni sono presenti scaldasalviette a muro per il riscaldamento degli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti sono di tipo autonomo composti principalmente da una caldaia di tipo pensile a condensazione, installata nell'anno 2020. Risultano inoltre presenti una serie di split collegati alla pompa di calore, per il raffrescamento degli ambienti (anche questa installata nell'anno 2020). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in legno (colore verde). Nell'insieme l'appartamento, adibito ad hotel e suddiviso in stanze, è in condizioni buone e, se verrà mantenuto tale utilizzo, non necessita di ammodernamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 36, Zc. 3, Categoria D2

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 Storico (AC-US). Rientra nel sistema di valore paesaggistico del Livello Paesaggistico Puntuale, come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante. 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: € 56.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 411/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 7, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 35, Zc. 3, Categoria D2	Superficie	183,57 mq
Descrizione:	SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 35, D/2 ALBERGHI E PENSIONI. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena è la via storica parallela al mare del quartiere omonimo, oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa, strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena ed alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3. DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavetti interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano secondo e ha le finestre rivolte sia verso sud su Via Sampierdarena che verso nord su di un distacco interno. 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 L'appartamento al civico 35, interno 7, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano secondo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) è oggi in uso come [REDACTED] è composto da una hall di ingresso/sala comune e 6 stanze, ognuna con bagno interno. Alcuni locali hanno affacci aperti sull'esterno mentre altri sono esposti su cavetti interni, cmq tutte stanze hanno aerazioni naturali. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti di materiale tipo "parcolor". Il corridoio comune è rivestito in moquettes. I bagni hanno le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a		

	guaine sfilabili. Nei bagni sono presenti scaldasalviette a muro per il riscaldamento degli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti sono di tipo autonomo composti principalmente da una caldaia di tipo pensile a condensazione, installata nell'anno 2020. Risultano inoltre presenti una serie di split collegati alla pompa di calore, per il raffrescamento degli ambienti (anche questa installata nell'anno 2020). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in legno (colore verde). Nell'insieme l'appartamento, adibito ad hotel e suddiviso in stanze, è in condizioni buone e, se verrà mantenuto tale utilizzo, non necessita di ammodernamento.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Società Esecutata **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 8, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
		Superficie	91,52 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A3		
Descrizione:	SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 19, A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena è la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3. DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavetti interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo e ha le finestre rivolte sia verso sud su Via Sampierdarena che verso est su di Vico Stretto Sant'Antonio. 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 L'appartamento al civico 35, interno 8, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano terzo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), di consistenza di 4 vani, è composto da un ingresso, due stanze da letto, una cucina e un bagno. Le stanze hanno affacci aperti sull'esterno. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti in piastrelle. Il bagno ha le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. L'appartamento è privo di impianti tecnologici. In generale l'appartamento, adibito a magazzino ad uso del comandatario, si trova in un pessimo stato, ammalorato ed in degrado in quanto è sottoposto ad attività di ristrutturazione attualmente interrotte. Le attività edilizie rilevate, come riferito da parte del titolare della società esecutata, il Sig. **** Omissis ****, sono riferibili ed antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte della medesima società esecutata. L'appartamento è totalmente devastato, con parte delle murature abbattute, mancano i serramenti interni e quelli esterni, dove presenti, sono in pessimo stato senza vetri e persiane: è necessaria una ristrutturazione totale su tutti gli aspetti edilizi. E' quasi sicuro che tale appartamento, essendo "aperto" alle intemperie, è causa di infiltrazioni agli		

	appartamenti sottostanti.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 9, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	89,41 mq
Descrizione:	SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 20, A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena e la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3. DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavetti interni, a destinazione residenziale. Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo e ha le finestre rivolte sia verso nord su di un distacco esterno. 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 L'appartamento al civico 35, interno 9, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano terzo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), di consistenza di 4 vani, è composto da un ingresso, due stanze da letto con corridoio di distribuzione, una cucina e un bagno. Le stanze hanno affacci aperti sull'esterno. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti in piastrelle. Il bagno ha le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. L'appartamento è privo di impianti tecnologici. In generale l'appartamento, adibito a magazzino ad uso del comandatario, si trova in un pessimo stato, ammalorato ed in degrado in quanto è sottoposto ad attività di ristrutturazione attualmente interrotte. Le attività edilizie rilevate, come riferito da parte del titolare della società esecutata, il Sig. **** Ommissis ****, sono riferibili ed antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte della medesima società esecutata. L'appartamento è totalmente devastato, con parte delle murature abbattute, mancano i serramenti interni e quelli esterni, dove presenti, sono in pessimo stato senza vetri e persiane: è necessaria		

	una ristrutturazione totale su tutti gli aspetti edilizi. E' quasi sicuro che tale appartamento, essendo "aperto" alle intemperie, è causa di infiltrazioni agli appartamenti sottostanti.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

Bene N° 4 - Albergo			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sampierdarena civ.35, interno 15, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 36, Zc. 3, Categoria D2	Superficie	98,42 mq
Descrizione:	SEZIONE SAM, FOGLIO 41, MAPPALE 268, SUBALTERNO 36, D/2 ALBERGHI E PENSIONI. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Sampierdarena civ. 35 nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Sampierdarena è la via storica parallela al mare del quartiere omonimo oggi in seconda fila rispetto a Via Guido Rossa la strada di alta percorrenza/tangenziale che porta alle autostrade, all'aeroporto Cristoforo Colombo e a Sestri Ponente. La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Sampierdarena e alla via commerciale di Via Cantore: 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 levante, a circa 2,4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7) mentre verso ponente, a circa 4 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Aeroporto" dell'Autostrada Genova-Savona (A10). A circa 3 km di distanza a piedi c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Principe Via Sampierdarena 35 è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 3. DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina, "Villa Cambiaso" che si attesta su Via Sampierdarena civ. 35 potrebbe essere stata realizzata tra il XVI e XVIII secolo, rimaneggiata a più riprese, facente parte del sistema di valore del livello paesaggistico puntuale come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante di Sampierdarena. Rientra nel sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata. Non esiste l'abitabilità del palazzo, in quanto di remota costruzione. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di 5 piani fuori terra, con timpano neoclassico all'apice, con vari cavetti interni, 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 verso nord su di un distacco interno. 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 L'appartamento al civico 35, interno 15, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quarto dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni - con fine di lucro) è oggi in uso come "**** Omissis ****" è composto da 3 stanze, ognuna con bagno interno. Alcuni locali hanno affacci aperti sull'esterno mentre altri sono esposti su cavetti interni, cmq tutte stanze hanno aerazioni naturali. Tutti i pavimenti sono con pavimenti rivestiti di materiale tipo "parcolor". Il corridoio comune è rivestito in moquettes. I bagni hanno le piastrelle sia a pavimento che alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. Nei bagni sono presenti caldaie salviette a muro per il riscaldamento degli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti sono di tipo autonomo composti principalmente da una caldaia di tipo pensile a condensazione, installata nell'anno 2020. Risultano inoltre presenti una serie di split collegati alla pompa di calore, per il raffrescamento degli ambienti (anche questa installata nell'anno 2020). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in		

	legno (colore verde). Nell'insieme l'appartamento, adibito ad hotel e suddiviso in stanze, è in condizioni buone e, se verrà mantenuto tale utilizzo, non necessita di ammodernamento.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Società Esecutata **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

