

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 424/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Lotto 3.....	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23



Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia.....	27
Lotto 4.....	28
Descrizione	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	31
Precisazioni	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia.....	33
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	41
Lotto 3	47
Lotto 4	52
Riepilogo bando d'asta.....	58
Lotto 1	58
Lotto 2	59
Lotto 3	60
Lotto 4	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 424/2023 del R.G.E.	62
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 5.800,00	62
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	63





Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00



64

Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.200,00

65



Firmato Da: SIMONE ARDIGO - Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de2d6ef6f9eeea630e17c0590a83136



All'udienza del 06/11/2023, 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** - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 1°S
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, interno 6, piano 2°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 1°S

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il magazzino oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella frazione di Borgo Fornari.

La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia.

Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla.

Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35.

Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità.

Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno nell'800, essendo tessuto storico del paese.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale.

Il magazzino oggetto di perizia è posto al piano interrato.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il magazzino/cantina al piano 1°S (fg. 28, mapp. 310, sub. 13), di categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di



deposito" oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano interrato dell'edificio.

Le finiture sono rustiche "al grezzo".

Sono presenti sue finestrelle lato est (verso la linea ferroviaria/ Torrente Scrivia)

Vista la posizione seminterrata il magazzino risulta umido.

Nell'insieme il magazzino/cantina è in condizioni scadenti e necessita di ammodernamento.

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:

Nord-Est : cantina

Sud-Est : fossato

Sud-Ovest : cantina

Nord-Ovest: corridoio, cantina

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,84 mq	27,70 mq	1	27,70 mq	3,00 m	S1°
Totale superficie convenzionale:				27,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Piano S1°
Dal 09/12/1974 al 21/09/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Piano S1°
Dal 21/09/1975 al 06/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Piano S1°
Dal 06/12/2002 al 03/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 21 mq Rendita € 66,16 Piano S1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	310	13		C2	1	21	21 mq	66,16 €	S1°		

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe:

- del Comune di Roma:
l'estratto di matrimonio.
- del Comune di Ardea (RM):

il certificato di residenza,

il certificato di famiglia,

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

- residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,
- essere coniugato con la sig.ra **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

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

- residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,
- essere coniugato con il sig. **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2002 al 03/07/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BONINI FRANCESCO	07/12/2002	37559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	11/12/2002	43221	30253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a GENOVA il 04/12/2020

Reg. gen. 36017 - Reg. part. 5203

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 48.000,00

Data: 20/09/2016

N° repertorio: 21934

Trascrizioni

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

Trascritto a GENOVA il 13/10/2023

Reg. gen. 34328 - Reg. part. 27200

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ronco Scrivia, come Ambito di Conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani (CE-TSU).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 58, Bassa Valle Scrivia, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso il Comune di Ronco Scrivia non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile in quanto bene costruito antecedente la Legge 1150 del 1942.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il magazzino/cantina oggetto della procedura RISULTA REGOLARE, in quanto costruito in data antecedente alla Legge 1150 del 1942.

In assenza di altri titoli abilitativi reperibili presso gli uffici comunali, lo stato autorizzato viene desunta dalla





planimetria catastale dell'anno 2002 che corrisponde alla planimetria dello stato attuale.



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





ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, interno 6, piano 2°

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari.

La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia.

Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla.

Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35.

Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità.

Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al 2° piano.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.



DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento interno 6 (fg. 28, mapp. 310, sub. 16) categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 3,5 vani si sviluppa occupando parte del 2° piano dell'edificio.

E' composto da un ingresso su corridoio, un soggiorno oltreché un locale cucina, una camera da letto ed un bagno tra di loro connessi da un balcone con affaccio aperto rivolto a Est verso la linea ferroviaria/ Torrente Scrivia).

L'appartamento è luminoso.

Il bagno ha areazione naturale.

Tutto il pavimento dell'appartamento è graniglia di marmo.

Il bagno a pavimenti e pareti in piastrelle ceramiche.

La Cucina ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno e vetro.

La porta di ingresso è a doppio battente (non è blindata).

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio

Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio.

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

Nell'insieme l'appartamento è condizioni scadenti e necessita di una completa ristrutturazione.

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:

Nord-Est : distacco

Sud-Est : distacco

Sud-Ovest : vano scala

Nord-Ovest: interno 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,56 mq	46,65 mq	1	46,65 mq	2,95 m	2°
Balcone scoperto	13,60 mq	13,60 mq	0,25	3,40 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				50,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 16 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 Piano 2°
Dal 09/12/1974 al 23/01/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 16 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.,5 Piano 2°
Dal 23/01/1975 al 22/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 16 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 Piano 2°
Dal 22/01/2001 al 03/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 16, Categoria A4, Cl.2, Cons. 3.5, Superficie catastale 50 mq Rendita € 207,87 Piano 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	310	16		A4	2	3.5	50 mq	207,87 €	2°	

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe:

- del Comune di Roma:
l'estratto di matrimonio.

- del Comune di Ardea (RM):
il certificato di residenza,
il certificato di famiglia,

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

- residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,
- essere coniugato con la sig.ra **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

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

- residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,
- essere coniugato con il sig. **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1975 al 03/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTIGLIONE ARMANDO	23/01/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	03/02/1975	1269	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a GENOVA il 04/12/2020

Reg. gen. 36017 - Reg. part. 5203

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 48.000,00

Data: 20/09/2016

N° repertorio: 21934

Trascrizioni

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

Trascritto a GENOVA il 13/10/2023

Reg. gen. 34328 - Reg. part. 27200

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ronco Scrivia, come Ambito di Conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani (CE-TSU).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 58, Bassa Valle Scrivia, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso il Comune di Ronco Scrivia non sono presenti delle pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento oggetto della procedura NON E' REGOLARE in quanto non sono presenti titoli abilitativi presso il Comune di Ronco Scrivia e l'immobile è difforme sia dalla planimetria catastale a firma del Geom **** Omissis **** del 29.06.2005.

In assenza di altri titoli abilitativi reperibili presso gli uffici comunali, lo stato autorizzato viene desunto dalla planimetria di primo accatastamento del 22/04/1954.

Le difformità sono relative ad un diverso assetto della tramezza tra bagno e cucina.

Per regolarizzare l'immobile è necessario predisporre pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380 / 2001 e s.m. e i.

Per quanto concerne i costi sono così espressi: appartamento euro 1000,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale; euro 70,00 tributi catastali; euro 100,00 diritti segreteria, euro 1000,00 sanzione amministrativa per CILA tardiva.

TOTALE CIRCA 2.170,00 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/2025/0363231 del 24/07/2025 (in validità fino al 24/07/2035) con Codice identificativo 07202533982.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G"





ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari.

La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia.

Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla.

Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35.

Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità.

Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al 3° piano sottotetto.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.



DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento (fg. 28, mapp. 310, sub. 16) categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 3,5 vani si sviluppa occupando parte del 3° piano sottotetto dell'edificio. E' composto da un soggiorno in ingresso con angolo cottura, un locale studio, un bagno, una camera da letto e un locale di sgombero/ripostiglio.

Sono presenti finestre normali a nord e a sud mentre a est sono presenti due cappuccine sempre finestrate.

L'appartamento è luminoso.

Il bagno è sprovvisto finestra e ha areazione forzata

Tutto il pavimento dell'appartamento è in piastrelle ceramiche.

Il bagno e la cucina hanno le pareti in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio

Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio.

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

Nell'insieme l'appartamento è in buone condizioni e non necessita di alcun ammodernamento.

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:

Nord-Est : distacco

Sud-Est : vano scala

Sud-Ovest : altra unità immobiliare

Nord-Ovest: distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,93 mq	71,34 mq	1	71,34 mq	2,87 m	3°
Totale superficie convenzionale:				71,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 17 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 Piano 3°
Dal 09/12/1974 al 23/01/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 17 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.,5 Piano 3°
Dal 23/01/1975 al 22/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 17 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 Piano 3°
Dal 22/01/2001 al 03/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 17 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 207,87 Piano 3°



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	310	17		A4	2	3.5	60 mq	207,87 €	3°	

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe:

- del Comune di Roma:

l'estratto di matrimonio.

- del Comune di Ardea (RM):

il certificato di residenza,

il certificato di famiglia,

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

- residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,
- essere coniugato con la sig.ra **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

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

- residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,
- essere coniugato con il sig. **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1975 al 03/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTIGLIONE ARMANDO	23/01/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	03/02/1975	1269	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 04/12/2020
Reg. gen. 36017 - Reg. part. 5203
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 48.000,00
Data: 20/09/2016
N° repertorio: 21934

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 13/10/2023

Reg. gen. 34328 - Reg. part. 27200

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ronco Scrivia, come Ambito di Conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani (CE-TSU).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 58, Bassa Valle Scrivia, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso il Comune di Ronco Scrivia son presenti delle pratiche edilizie, qui di seguito elencate:

- Concessione n.56/1995
- DIA n.13358/2002
- Condono n.4/2003

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento oggetto della procedura E' REGOLARE in quanto lo stato autorizzato e la planimetria dello stato attuale corrispondono al titolo edilizio in sanatoria, rilasciato dal Comune di Ronco Scrivia (GE) con prot. 2390.

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/2025/0363232 del 24/07/2025 (in validità fino al 24/07/2035) con Codice identificativo 07202533983.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G"



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il magazzino/solana oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari.

La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia.

Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla.

Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35.

Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità.

Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale.

Il magazzino/solana oggetto di perizia è posto al 3° piano sottotetto.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il magazzino/cantina al 3° piano sottotetto (fg. 28, mapp. 310, sub. 19), di categoria catastale C/2 "Magazzini e



locali di deposito” oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 3° piano sottotetto dell’edificio.
Le finiture sono rustiche “al grezzo”.

Non sono presenti finestre.

Nell’insieme il magazzino/cantina è in condizioni normali e tipiche di una cantina.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L’immobile oggetto dell’esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/2)

CONFINI

L’immobile confina:

Nord-Est : cantina

Sud-Est : fossato

Sud-Ovest : cantina

Nord-Ovest: corridoio, cantina

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,57 mq	9,08 mq	1	9,08 mq	1,30 m	3°
Totale superficie convenzionale:				9,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Piano 3°
Dal 09/12/1974 al 21/09/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Piano 3°
Dal 21/09/1975 al 06/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Piano 9°
Dal 06/12/2002 al 27/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Piano 3°
Dal 27/09/2009 al 03/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 310, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 28,35 Piano 3°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	310	19		C2	1	9	9 mq	28,35 €	3°	

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe:

- del Comune di Roma:
l'estratto di matrimonio.
- del Comune di Ardea (RM):

il certificato di residenza,
il certificato di famiglia,

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,
- essere coniugato con la sig.ra **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,
- essere coniugato con il sig. **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1975 al 03/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTIGLIONE ARMANDO	23/01/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	03/02/1975	1269	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a GENOVA il 04/12/2020

Reg. gen. 36017 - Reg. part. 5203

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 48.000,00

Data: 20/09/2016

N° repertorio: 21934

Trascrizioni

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

Trascritto a GENOVA il 13/10/2023

Reg. gen. 34328 - Reg. part. 27200

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ronco Scrivia, come Ambito di Conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani (CE-TSU).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 58, Bassa Valle Scrivia, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso il Comune di Ronco Scrivia non sono presenti delle pratiche edilizie in quanto immobile edificato prima della Legge 1150 del 1942.

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

Il magazzino/solana oggetto della procedura E' REGOLARE in quanto costruito in epoca antecedente la legge 1150 del 1942 e successivamente è stato oggetto solamente di frazionamenti sul piano catastale.

In assenza di altri titoli abilitativi reperibili presso gli uffici comunali, lo stato autorizzato viene desunta dalla planimetria catastale di impianto che corrisponde alla planimetria dello stato attuale.

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



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 1°S

DESCRIZIONE GENERALE

Il magazzino oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella frazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno nell'800, essendo tessuto storico del paese. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. Il magazzino oggetto di perizia è posto al piano interrato. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il magazzino/cantina al piano 1°S (fg. 28, mapp. 310, sub. 13), di categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito" oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano interrato dell'edificio. Le finiture sono rustiche "al grezzo". Sono presenti sue finestrelle lato est (verso la linea ferroviaria/ Torrente Scrivia) Vista la posizione seminterrata il magazzino risulta umido. Nell'insieme il magazzino/cantina è in condizioni scadenti e necessita di ammodernamento.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 13, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.863,21

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 1. Magazzino

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Ronco Scrivia

Indirizzo: Corso Trento e Trieste 174 (Borgo Fornari)

CAP. : 16019

Dati Catastali: fg.28, m.310, s.13, C/2 (magazzini e locali deposito)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Magazzino	27,70	100%	27,70



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Stato Conservativo Normale

Minimo 340,00 €

Medio 470,00 €

Massimo 600,00 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo Coefficiente corretto

DA A diviso

normale scadente 1,30

Valori OMI corretti

Minimo 261,54 €

Medio 361,54 €

Massimo 461,54 €

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Minimo 234,00 €

Medio 329,50 €

Massimo 425,00 €

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

Minimo 247,77 €

Medio 345,52 €

Massimo 443,27 €



CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 247,77 €	27,70	6.863,21 €
medio 345,52 €	27,70	9.570,88 €
massimo 443,27 €	27,70	12.278,56 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori minimi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a: **6.863,21 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 1°S	27,70 mq	247,77 €/mq	€ 6.863,21	100,00%	€ 6.863,21
Valore di stima:					€ 6.863,21

Valore di stima: € 6.863,21

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per una migliore commerciabilità	15,00	%

Valore finale di stima: € 5.800,00

Valore immobile **6.863,21 €**

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALITÀ

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

Valore immobile	Riduzione 15%	Valore ridotto
6.863,21 €	1.029,48 €	5.833,73 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig.** Omissis ****è pari a 5.800,00 € (cinquemilaottocento/00 euro),**
che derivano dal valore di stima ridotto del 15% e arrotondato.

VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

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

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Stato Conservativo Normale

Minimo	2,60 €
Medio	3,20 €
Massimo	3,80 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo	Coefficiente correttivo	
DA	A	diviso
normale	scadente	1,30

Valori OMI corretti

Minimo	2,00 €
Medio	2,46 €
Massimo	2,92 €

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Minimo	2,08 €
Medio	2,56 €
Massimo	3,04 €





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

Minimo	2,04 €
Medio	2,51 €
Massimo	2,98 €



CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

	Prezzo €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	2,04 €	27,70	56,51 €
medio	2,51 €	27,70	69,55 €
massimo	2,98 €	27,70	82,59 €



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, interno 6, piano 2°

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al 2° piano. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento interno 6 (fg. 28, mapp. 310, sub. 16) categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 3,5 vani si sviluppa occupando parte del 2° piano dell'edificio. E' composto da un ingresso su corridoio, un soggiorno oltreché un locale cucina, una camera da letto ed un bagno tra di loro connessi da un balcone con affaccio aperto rivolto a Est verso la linea ferroviaria/Torrente Scrivia). L'appartamento è luminoso. Il bagno ha areazione naturale. Tutto il pavimento dell'appartamento è graniglia di marmo. Il bagno a pavimenti e pareti in piastrelle ceramiche. La Cucina ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno e vetro. La porta di ingresso è a doppio battente (non è blindata). L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio



Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni scadenti e necessita di una completa ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 16, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 22.898,06

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);

utilizzo dei coefficienti di merito e correzione;

"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. Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Ronco Scrivia

Indirizzo: Corso Trento e Trieste 174 (Borgo Fornari)

CAP. : 16019

Dati Catastali: fg.28, m.310, s.16, A/4 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenza	46,65	100%	46,65
Balconi	13,60	25%	3,40
Superficie commerciale totale			50,05

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 445,00 €

Medio 552,50 €

Massimo 660,00 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo	Coefficiente corretto
DA A	diviso
normale scadente	1,30

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Categoria catastale	Descrizione	Tipologia edilizia OMI	Coefficienti correttivi
A/4	abitazioni di tipo popolare	abitazioni economiche	diviso 1,05

Valori OMI corretti

Minimo 326,01 €

Medio 404,76 €

Massimo 483,52 €

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 589,00 €

Medio 723,50 €

Massimo 858,00 €

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

Minimo 457,50 €

Medio 564,13 €

Massimo 670,76 €



CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 457,50 €	50,05	22.898,06 €
medio 564,13 €	50,05	28.234,75 €
massimo 670,76 €	50,05	33.571,45 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori minimi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a: **22.898,06 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, interno 6, piano 2°	50,05 mq	457,50 €/mq	€ 22.898,06	100,00%	€ 22.898,06
				Valore di stima:	€ 22.898,06

Valore di stima: € 22.898,06

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	2170,00	€
Riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 19.000,00

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori minimi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a: **22.898,06 €**

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	2.170,00	€
Totale spese	2.170,00	€
Valore immobile	20.728,06	€



RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZITÀ

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

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
20.728,06 €	2.072,81 €	18.655,25 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig.** Omissis **** , 19.000,00 € (diciannovemila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato.**

VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

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

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 2,60 €

Medio 3,20 €

Massimo 3,80 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo	Coefficiente correttivo
DA A	diviso
normale scadente	1,30

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Categoria catastale	Descrizione	Tipologia edilizia OMI	Coefficienti correttivi diviso
---------------------	-------------	------------------------	-----------------------------------

A/4	abitazioni di tipo popolare	abitazioni economiche	1,05
-----	--------------------------------	--------------------------	------

Valori OMI corretti

Minimo 1,90 €

Medio 2,34 €

Massimo 2,78 €

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 2,08 €

Medio 2,56 €

Massimo 3,04 €

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

Minimo 2,34 €

Medio 2,88 €

Massimo 3,42 €

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

	Prezzo €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	2,34 €	50,05	117,12 €
medio	2,88 €	50,05	144,14 €
massimo	3,42 €	50,05	171,17 €



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al 3° piano sottotetto. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento (fg. 28, mapp. 310, sub. 16) categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 3,5 vani si sviluppa occupando parte del 3° piano sottotetto dell'edificio. E' composto da un soggiorno in ingresso con angolo cottura, un locale studio, un bagno, una camera da letto e un locale di sgombero/ripostiglio. Sono presenti finestre normali a nord e a sud mentre a est sono presenti due cappuccine sempre finestrate. L'appartamento è luminoso. Il bagno è sprovvisto finestra e ha areazione forzata. Tutto il pavimento dell'appartamento è in piastrelle ceramiche. Il bagno e la cucina hanno le pareti in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio. Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in buone condizioni e non necessita di alcun



ammodernamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 17, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 45.514,92

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);

utilizzo dei coefficienti di merito e correzione;

"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."

Bene3. Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Ronco Scrivia

Indirizzo: Corso Trento e Trieste 174 (Borgo Fornari)

CAP. : 16019

Dati Catastali: fg.28, m.310, s.17, A/4 (abitazioni di tipo popolare)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenza	71,34	100%	71,34

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo	445,00 €
Medio	552,50 €
Massimo	660,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo	589,00 €
Medio	723,50 €
Massimo	858,00 €

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

Minimo	517,00 €
Medio	638,00 €
Massimo	759,00 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 517,00 €	71,34	36.882,78 €
medio 638,00 €	71,34	45.514,92 €
massimo 759,00 €	71,34	54.147,06 €

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: **45.514,92 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°	71,34 mq	638,00 €/mq	€ 45.514,92	100,00%	€ 45.514,92
Valore di stima:					€ 45.514,92

Valore di stima: € 45.514,92



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 41.000,00

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: **45.514,92 €**

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

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

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
45.514,92 €	4.551,49 €	40.963,43 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig.** Omissis **** è pari a 41.000,00 € (quarantunomila/00 euro) ,**

che derivano dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato

VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

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

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 2,60 €

Medio 3,20 €

Massimo 3,80 €





Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 2,08 €

Medio 2,56 €

Massimo 3,04 €



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

Minimo 2,34 €

Medio 2,88 €

Massimo 3,42 €



CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

	Prezzo €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	2,34 €	71,34	166,94 €
medio	2,88 €	71,34	205,46 €
massimo	3,42 €	71,34	243,98 €



- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°

DESCRIZIONE GENERALE

Il magazzino/solana oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. Il magazzino/solana oggetto di perizia è posto al 3° piano sottotetto. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il magazzino/cantina al 3° piano sottotetto (fg. 28, mapp. 310, sub. 19), di categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito" oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 3° piano sottotetto dell'edificio. Le finiture sono rustiche "al grezzo". Non sono presenti finestre. Nell'insieme il magazzino/cantina è in condizioni normali e tipiche di una cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 19, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Abitazione (1/2)

Valore di stima del bene: € 3.629,73



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);

utilizzo dei coefficienti di merito e correzione;

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza è 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 4. Magazzino

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Ronco Scrivia

Indirizzo: Corso Trento e Trieste 174 (Borgo Fornari)

CAP. : 16019

Dati Catastali: fg.28, m.310, s.19, C/2 (magazzini e locali deposito)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Magazzino	9,08	100%	9,08

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Stato Conservativo Normale

Minimo 340,00 €

Medio 470,00 €

Massimo 600,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Minimo 234,00 €

Medio 329,50 €

Massimo 425,00 €

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

Minimo 287,00 €

Medio 399,75 €

Massimo 512,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 287,00 €	9,08	2.605,96 €
medio 399,75 €	9,08	3.629,73 €
massimo 512,50 €	9,08	4.653,50 €

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: **3.629,73 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°	9,08 mq	399,75 €/mq	€ 3.629,73	100,00%	€ 3.629,73
Valore di stima:					€ 3.629,73

Valore di stima: € 3.629,73

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 3.200,00



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: **3.629,73 €**

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

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

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
3.629,73 €	362,97 €	3.266,76 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di 1/2 di proprietà del Sig.** Omissis **** è pari a 1.600,00 €**

Quota di 1/2 di proprietà del Sig.ra** Omissis **** è pari a 1.600,00 €**

Valore dell'intero è pari a 3.200,00 € (tremiladuecento/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato.

VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

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

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Stato Conservativo Normale

Minimo	2,60 €
Medio	3,20 €
Massimo	3,80 €

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Minimo 2,08 €

Medio 2,56 €

Massimo 3,04 €

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

Minimo 2,34 €

Medio 2,88 €

Massimo 3,42 €

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

	Prezzo €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	2,34 €	9,08	21,25 €
medio	2,88 €	9,08	26,15 €
massimo	3,42 €	9,08	31,05 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 07/08/2025

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

Arch. Ardigo' Simone



- ✓ N° 1 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO C STATO ATTUALE STATO APPROVATO CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO F ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO G PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO H APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO I OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.424-2023 ALLEGATO L STIMA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 1°S

DESCRIZIONE GENERALE - Il magazzino oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella frazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impiuvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO - La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno nell'800, essendo tessuto storico del paese. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. Il magazzino oggetto di perizia è posto al piano interrato. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - Il magazzino/cantina al piano 1°S (fg. 28, mapp. 310, sub. 13), di categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito" oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano interrato dell'edificio. Le finiture sono rustiche "al grezzo". Sono presenti sue finestrelle lato est (verso la linea ferroviaria/ Torrente Scrivia) Vista la posizione seminterrata il magazzino risulta umido. Nell'insieme il magazzino/cantina è in condizioni scadenti e necessita di ammodernamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 13, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ronco Scrivia, come Ambito di Conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani (CE-TSU). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 58, Bassa Valle Scrivia, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 5.800,00



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, interno 6, piano 2°

DESCRIZIONE GENERALE - L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impiuvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO - La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al 2° piano. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - L'appartamento interno 6 (fg. 28, mapp. 310, sub. 16) categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 3,5 vani si sviluppa occupando parte del 2° piano dell'edificio. E' composto da un ingresso su corridoio, un soggiorno oltreché un locale cucina, una camera da letto ed un bagno tra di loro connessi da un balcone con affaccio aperto rivolto a Est verso la linea ferroviaria/Torrente Scrivia). L'appartamento è luminoso. Il bagno ha areazione naturale. Tutto il pavimento dell'appartamento è graniglia di marmo. Il bagno a pavimenti e pareti in piastrelle ceramiche. La Cucina ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno e vetro. La porta di ingresso è a doppio battente (non è blindata). L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio (non è presente la caldaia ??????) Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni scadenti e necessita di una completa ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 16, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ronco Scrivia, come Ambito di Conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani (CE-TSU). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 58, Bassa Valle Scrivia, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 19.000,00



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°

DESCRIZIONE GENERALE - L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impiuvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO - La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di stima è posto al 3° piano sottotetto. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA- L'appartamento (fg. 28, mapp. 310, sub. 16) categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 3,5 vani si sviluppa occupando parte del 3° piano sottotetto dell'edificio. E' composto da un soggiorno in ingresso con angolo cottura, un locale studio, un bagno, una camera da letto e un locale di sgombero/ripostiglio. Sono presenti finestre normali a nord e a sud mentre a est sono presenti due cappuccine sempre finestrate. L'appartamento è luminoso. Il bagno è sprovvisto finestra e ha areazione forzata. Tutto il pavimento dell'appartamento è in piastrelle ceramiche. Il bagno e la cucina hanno le pareti in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio. Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in buone condizioni e non necessita di alcun ammodernamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 17, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ronco Scrivia, come Ambito di Conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani (CE-TSU). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 58, Bassa Valle Scrivia, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 41.000,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°

DESCRIZIONE GENERALE - Il magazzino/solana oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impiuvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova

DESCRIZIONE FABBRICATO - La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. Il magazzino/solana oggetto di perizia è posto al 3° piano sottotetto. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - Il magazzino/cantina al 3° piano sottotetto (fg. 28, mapp. 310, sub. 19), di categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito" oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 3° piano sottotetto dell'edificio. Le finiture sono rustiche "al grezzo". Non sono presenti finestre. Nell'insieme il magazzino/cantina è in condizioni normali e tipiche di una cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 19, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Abitazione (1/2)

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ronco Scrivia, come Ambito di Conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani (CE-TSU). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 58, Bassa Valle Scrivia, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 3.200,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.800,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 1°S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino	Superficie	27,70 mq
Descrizione:	<p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 13, Categoria C2</p> <p>DESCRIZIONE GENERALE Il magazzino oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella frazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno nell'800, essendo tessuto storico del paese. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. Il magazzino oggetto di perizia è posto al piano interrato. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Il magazzino/cantina al piano 1°S (fg. 28, mapp. 310, sub. 13), di categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito" oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano interrato dell'edificio. Le finiture sono rustiche "al grezzo". Sono presenti sue finestrelle lato est (verso la linea ferroviaria/ Torrente Scrivia) Vista la posizione seminterrata il magazzino risulta umido. Nell'insieme il magazzino/cantina è in condizioni scadenti e necessita di ammodernamento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, interno 6, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	50,05 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al 2° piano. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento interno 6 (fg. 28, mapp. 310, sub. 16) categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 3,5 vani si sviluppa occupando parte del 2° piano dell'edificio. E' composto da un ingresso su corridoio, un soggiorno oltreché un locale cucina, una camera da letto ed un bagno tra di loro connessi da un balcone con affaccio aperto rivolto a Est verso la linea ferroviaria/ Torrente Scrivia). L'appartamento è luminoso. Il bagno ha areazione naturale. Tutto il pavimento dell'appartamento è graniglia di marmo. Il bagno a pavimenti e pareti in piastrelle ceramiche. La Cucina ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno e vetro. La porta di ingresso è a doppio battente (non è blindata). L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio (non è presente la caldaia ??????) Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è condizioni scadenti e necessita di una completa ristrutturazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 17, Categoria A4	Superficie	71,34 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE L'appartamento oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al 3° piano sottotetto. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento (fg. 28, mapp. 310, sub. 16) categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolari) di consistenza catastale di 3,5 vani si sviluppa occupando parte del 3° piano sottotetto dell'edificio. E' composto da un soggiorno in ingresso con angolo cottura, un locale studio, un bagno, una camera da letto e un locale di sgombero/ripostiglio. Sono presenti finestre normali a nord e a sud mentre a est sono presenti due cappuccine sempre finestrate. L'appartamento è luminoso. Il bagno è sprovvisto finestra e ha areazione forzata Tutto il pavimento dell'appartamento è in piastrelle ceramiche. Il bagno e la cucina hanno le pareti in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in buone condizioni e non necessita di alcun ammodernamento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	9,08 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE Il magazzino/solana oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zona in cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle dell'impluvio del Torrente Scrivia. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è posizionato lungo l'asse viario dell'autostrada A7 (Milano/Genova) tra i due caselli di Ronco Scrivia e Busalla. Il Comune di Ronco Scrivia è percorso anche dalla SP 35. Il sito è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata è in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza 2 Giugno, è presente la stazione ferroviaria "Borgo Fornari" della linea Milano Genova</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO La palazzina che si attesta su Corso Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un sistema di edifici allineati sull'asse stradale della SP 35, è stata realizzata intorno agli anni..... come si evince dalla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a destinazione residenziale. Il magazzino/solana oggetto di perizia è posto al 3° piano sottotetto. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Il magazzino/cantina al 3° piano sottotetto (fg. 28, mapp. 310, sub. 19), di categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito" oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 3° piano sottotetto dell'edificio. Le finiture sono rustiche "al grezzo". Non sono presenti finestre. Nell'insieme il magazzino/cantina è in condizioni normali e tipiche di una cantina.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		