

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

GIUDIZIARIE **** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****



















ASTE GILIDIZIADIE®

SOMMARIO STE

Incarico	0100120 4112	5
Premessa		5
Lotto 1		6
Descrizione		
Completezza documentazione ex art. 567		ASIE 8
TitolaritàGIUDIZIARIE°		GIUDIZIARIE ₈
Confini		8
Consistenza		8
Cronistoria Dati Catastali		9
Dati Catastali	ASIE	9
Precisazioni	GIUDIZIARIE°	9
Stato di occupazione		10
Provenienze Ventennali		10
Formalità pregiudizievoli		10
Normativa urbanistica		11
Regolarità edilizia		
Lotto 2		13
Descrizione		
Completezza documentazione ex art. 567		15
△ Titolarità	ASTE	15
Confini	CHDITIARIE	16
Consistenza	O TO D TE IT WITE	16
Cronistoria Dati Catastali		16
Dati Catastali		17
Precisazioni		
Stato di occupazione		17
Provenienze Ventennali		18
Formalità pregiudizievoli		18
Normativa urbanistica		19
Regolarità edilizia		19
Lotto 3	ASIL	21
Descrizione	GIUDIZIARIE®	22
Completezza documentazione ex art. 567		23
Titolarità		23
Confini		23
AOTE		

Consistenza	ASTE	24
Cronistoria Dati Catastali	GILIDIZIARIE®	24
Dati Catastali		25
Precisazioni		25
Stato di occupazione		
Provenienze Ventennali		26
Formalità pregiudizievoli		CILIDIZIADI26
Normativa urbanistica		
Regolarità edilizia		27
Lotto 4		28
/ Descrizione	ACTE	29
Completezza documentazione ex art. 567		30
Titolarità	OlodiziANL	30
Confini		30
Consistenza		30
Cronistoria Dati Catastali		31
Dati Catastali		31
Precisazioni		GIUDIZIARIE 31
Stato di occupazione		32
Provenienze Ventennali		32
Formalità pregiudizievoli		33
Normativa urbanistica	ASIL	33
Regolarità edilizia	GIUDIZIARIE°	33
Stima / Formazione lotti		35
Lotto 1		35
Lotto 2		
Lotto 3		
Lotto 4 GIJDIZIARIE®		GIUDIZIARI52
Riepilogo bando d'asta		58
Lotto 1		58
Lotto 2		59
△ Lotto 3	ACTE	60
Lotto 4	GUDIZIARIE®	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 424/2023 d		
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 5.800,00		62
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00		63



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

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































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°



















ASTE 5 di 65 GIUDIZIARIE

R































6 di 65







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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

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 e 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'edifico 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'edifico, 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



Le finiture sono rustiche "al grezzo".

GIUDIZIARIE"

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.

ASTE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE GIUDIZIARIE®

TITOLARITÀ

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

GIUDIZIARIE°

GIUDIZIARIE

• **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONFINI

L'immobile confina:

Nord-Est: cantina

Sud-Est : fossato

Sud-Ovest: cantina

Nord-Ovest: corridoio, cantina

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE

CONSISTENZA

	A51				A5	
Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano = ®
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Magazzino	21,84 mq	27,70 mq	1	27,70 mq	3,00 m	S1°
		Totale superfic	ie convenzionale:	27,70 mq		1
		Inciden	za condominiale:	0,00	%	
ASTE	Sup	erficie convenzioi	nale complessiva:	27,70 mq		

GIUDIZIARIE®

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE

ASTE 8 di 65

R



Periodo	Proprietà	Dati catastali	
Dal al 09/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati	
		Fg. 28, Part. 310, Sub. 4	
	AOTES	Categoria C2	
	ASIL	Cl.1, Cons. 21	
	GILIDIZIARIF°	Piano S1°	7IARIF®
Dal 09/12/1974 al 21/09/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati	1217 (1312
		Fg. 28, Part. 310, Sub. 4	
		Categoria C2	
		Cl.1, Cons. 21	
		Piano S1°	
Dal 21/09/1975 al 06/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbr<mark>ica</mark>ti	
GIUDIZIARIE°		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	
	ASTE	Categoria C2	
		Cl.1, Cons. 21	
	GIUDIZIARIE	Superficie catastale 21 mq	IZIAKIE
		Rendita € 66,16	
		Piano S1°	

DATI CATASTALI

DIZIARIE

GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
I	Dati identif	ficativi			Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita Piano						Graffato
				Cens.				catastale			
	28	310	13	AST	C2 1 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,







GIUDIZIARIE





- •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

GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà		A	tti	
Dal 11/12/2002 al	**** Omissis ****		ATTO TRA VIVI-O	COMPRAVENDITA	A CTE
03/07/2025	AS	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	GIUL	BONINI FRANCESCO	07/12/2002	37559	HUDIZIARIE
			Trasci	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	11/12/2002	43221	30253
			Registr	razione	<u> </u>
Δ STE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SIUDIZIARIE®			GIUDIZIA	RIE®	

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

ASTE 10 di 65

R

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 48.000,00 Data: 20/09/2016

N° repertorio: 21934

ASTE GIUDIZIARIE®



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

ASTE GIUDIZIARIE®

- 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

AS 11 di 65



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_{13 di 65} GIUDIZIARE







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°

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartam<mark>en</mark>to 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 e 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'edifico 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'edifico, ne<mark>l suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; E</mark>

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)









L'immobile confina:

Nord-Est: distacco Sud-Est: distacco

Sud-Ovest: vano scala

Nord-Ovest: interno 5



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
ASTE	Netta	Lorda	A.S.	Convenzionale		
Abitazione	36,56 mq	46,65 mq	CILID	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:					
	0,00	%				
	50,05 mq					

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

A CT Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/12/1<mark>97</mark>4	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
FIUDIZIARIE		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
	A CTE S	Fg. 28, Part. 310, Sub. 16
	ASIE	Categoria A4
	GIUDIZIARIE°	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
A CTE S		Cl.2, Cons. 3.5
ASIL		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°

16 di 65







Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi Dati di classamento											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.							Graffato
	28	310	16	NODIZ	A4	2	3.5	50 mq	207,87 €	2°	AKIE

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: GUDIZIARIE

- •essere coniugato con la sig.ra **** Omissis **** a Roma (RM), dal 01/08/1964,

•residente nel comune di Ardea (RM) in Via delle Industrie civ.2,

- 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













GIUDIZIARIE

Periodo	Proprietà		Att	i	
Dal 03/02/1975 al	**** Omissis ****		ATTO DI D	IVISIONE	
03/07/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	4.0	CASTIGLIONE	23/01/1975		OTE
	AS	ARMANDO		<i>F</i>	ASIL
	GIUE	DIZIARIE®	Trascri	zione	SIUDIZIARIE®
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	03/02/1975	1269	
			Registra	nzione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ASTE			ASTE		

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a GENOVA il 13/10/2023

ASTE_{18 di 65} GIUDIZIARIE

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

19 di 65 /07/2009

R

























































ASTE 21 di 65 GIUDIZIARIE







Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

piano 3°

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTEGIUDIZIARIE

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartam<mark>en</mark>to 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 e 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'edifico 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'edifico, ne<mark>l suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; le "UDIZARIE" alla tipologia di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; le "UDIZARIE" alla tipologia di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; le "UDIZARIE" alla tipologia di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; le "UDIZARIE" alla tipologia di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; le "UDIZARIE" alla tipologia di conservazione normali rispetto di conservazione normali rispetto di conservazione normali rispetto di conservazione normali rispetto di conse</mark>

La possibilità di parcheggio in zona è diffusa.



AS 122 di 65



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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE 23 di 65 GIUDIZIARE

R





CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale	AS	TE
Abitazione	59,93 mq	71,34 mq	1	71,34 mq	2,87 m	3°IADIE®
	Olobia	71,34 mq	OIOL	/121/ \\\\\\		
	0,00	%				
	71,34 mq					

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

GIUDIZIARIE



CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



	Catasto fabbricati (CF)										
]	Dati identificativi Dati di classamento										
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato
Bezione	Togilo	1 41 61	Jubi	Cens.		e Grasse	Consistenza	catastale	Nonuru	\ CT	
	28	310	17	101	A4	2	3.5	60 mq	207,87 €	3°	
			C	JUDI7	IARIE®			_	C	LILIDIZ	IARIF®

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,



L'immobile risulta libero











GIUDIZIARIE

Periodo	Proprietà	Atti						
Dal 03/02/1975 al	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE						
03/07/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
	A 0	CASTIGLIONE	23/01/1975		OTE			
	AS	ARMANDO		<i>F</i>	ASIL			
	GIUE) 7 AR F® Trascrizione		zione	GIUDIZIARIE°			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
		GENOVA	03/02/1975	1269				
		Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
ASTE			ASTE					

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

SIL

Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a GENOVA il 13/10/2023

ASTE_{26 di 65} GIUDIZIARIE

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



ASTE GIUDIZIARIE®

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 27 di 65 GIUDIZIARE

































ASTE_{28 di} 65 GIUDIZIARE







Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene Nº 4 - Magazzino ubicato a Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3º

DESCRIZIONE



ASTE GIUDIZIARIE®

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 e in prossimità.

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

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'edifico 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 3º piano sottotetto.

L'edifico, 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

DIE	ASI	
DIZIARIE®	GIUDIZ	IARIE°

Destinazione	Superficie Superficie		Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Magazzino	7,57 mq	9,08 mq	1	9,08 mq	1,30 m	3°
	9,08 mq					
ASTE		Inciden	za condominiale:	0,00	%	
GIUDIZIARIE°	Sup	erficie convenzioi	nale complessiva:	ZIARIE ^{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	
	AOTEO	Categoria C2	
	ASIL	Cl.1, Cons. 9	
	GILIDIZIARIF°	Piano 3°	7IARIF°
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 Fabbr <mark>ica</mark> ti	
GIUDIZIARIE°		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	
	A STE	Categoria C2	
		Cl.1, Cons. 9	
	GIUDIZIARIE	Piano 3°	ZIARIE
Dal 27/09/2009 al 03/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati	
		Fg. 28, Part. 310, Sub. 19	
		Categoria C2	
		Cl.1, Cons. 9	
ACTE		Superficie cata <mark>sta</mark> le 9 mq	
GIUDIZIARIE°		Rendita € 28,35 Piano 3°	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									F	AST	
Dati identificativi			JUDIZ	Dati di classamento			GIUDIZIARIE°				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato
				Cens.				catastale			
	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):



ASTE_{31 di} 65 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,



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®

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

	A3				ASIL			
Periodo	Proprietà)IZIARIE°	Atti	GIUDIZIARIE®				
Dal 03/02/1975 al	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE						
03/07/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
		CASTIGLIONE	23/01/1975					
		ARMANDO						
A OTE		Trascrizione						
ASIL		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
GIUDIZIARIE°		GENOVA	03/02/1975	1269				
		Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

GIUDIZIARIE®

• La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.







ASTE

ASTE 32 di 65

R

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.

Certificazion<mark>i e</mark>nergetiche e dichiarazioni di conformità



- 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.

ASTE

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.





















STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 e 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'edifico 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'edifico, 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.



AS 35 di 65

ASTE STANDER OF THE PARTY OF TH



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





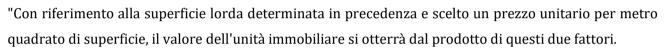
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

superficie dell'immobile (mq);



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











Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Stato Conservativo Normale

Minimo 340,00 €

Medio 470,00€ 600,00€ Massimo

Coefficiente corretivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo Coefficiente correttio

DA A diviso scadente 1,30 normale

Valori OMI corretti

Minimo 261,54 €

361.54 € Medio

Massimo 461,54 €

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Minimo 234,00€ 329,50€ Medio

425,00€ Massimo

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

Minimo 247,77 € Medio 345,52 €

443,27 € Massimo











CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale mq Valore immobile € Prezzo medio unitario €/mq

247,77 € 27,70 minimo 6.863,21 € 345,52€ 27,70 9.570,88€ medio 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	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
A OTE	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Magazzino	27,70 mq	247,77 €/mq	€ 6.863,21	100,00%	€ 6.863,21
Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E			GIUDIZIA	RIE°	
TRIESTE, edificio 174,					
piano 1°S					
	,	1	,	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 COMMERCIABILITA'

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

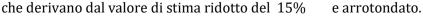
da assumere in:

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),













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 €

3,20 €

Coefficiente corretivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo Coefficiente correttio

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 €

ΔΩΤΕ

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®









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

2,04€ Minimo

Medio 2,51€

Massimo



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€

27,70 2,98€ massimo











82,59€













Firmato Da: SIMONE ARDIGO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de2d6ef6f9eea630e17c0590a83136

ASTE

• 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 e 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'edifico 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'edifico, 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

ASTE

ASTE 41 di 6!



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.

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 GUDIZIA

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

ASI E

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Des<mark>cri</mark>zione Superficie lorda Percentuale Superficie <mark>Co</mark>mmerciale

Residenza 46,65 100% 46,65 ZARIE

Balconi 13,60 25% 3,40 Superficie commerciale totale 50,05



AS 12 di 65



VAL<mark>ORI DI MERCATO RILEVATI</mark>

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 445,00 €

Medio 552,50 € | | | Z | A | | E

Massimo 660,00 €



Coefficiente corretivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo Coefficiente correttio

DA 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 abitazioni 1,05

tipo popolare economiche

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 €

ASTE

ASTE_{43 di 65} GIUDIZIARIE

R

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq Superficie commerciale mq A 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	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
A OTES	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 -	50,05 mq	457,50 €/mq	€ 22.898,06	100,00%	€ 22.898,06
Appartamento			GIUDIZIA	DIE®	
Ronco Scrivia (GE) -			OIODIZIA	NIL.	
CORSO TRENTO E					
TRIESTE, edificio 174,					
interno 6, piano 2°					
				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	A CTE %	2170,00	€
Riduzione per u <mark>na m</mark> igliore commerciabilità	ASIE	10,00	%
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°	·	

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

ASTE

GIUDIZIARIE°

Valore immobile

2.170,00 €

GIUDIZIARIE°

20.728,06 €

ASTE

ASTE_{44 di} 65 GIUDIZIARIE



Firmato Da: SIMONE ARDIGO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de2d6ef6f9eea630e17c0590a83136

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIABILITA'



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 € (dicianovemila/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 RILEVAT

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo-ARE 2,60 €

Medio 3,20€

Massimo 3,80€

Coefficiente corretivo del livello conservativo OMI

Coefficiente correttio Stato conservativo

DA Α diviso

1,30 normale scadente













Categoria catastale Descrizione Tipologia edilizia OMI Coefficienti correttivi

diviso

A/4 abitazioni di abitazioni

tipo popolare economiche 1,05

GIUDIZIARIE[®]

Valori OMI corretti

Minimo 1,90 €

Medio 2,34 €

Massimo 2,78 €

UDIZIARIE GIUDIZIARIE

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 2,08 €

Medio 2,56 €

Massimo 3,04 €

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Minimo 2,34 €

Medio 2,88 €

Massimo ARE° 3,42 €

ASTE GIUDIZIARIE®

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

	Prezzo €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €	
minimo	2,34 €	ASTE 50,05	117,12 €	A
medio	2,88 €	GIUDIZIARIE° 50,05	144,14 €	Gl
massimo	3.42 €	50.05	171.17 €	







ASTE 46 di 65



ASTE

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 e 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'edifico 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'edifico, 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

AS L 47 di 65







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

ASTEGIUDIZIARIE



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)

GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE®







Stato Conservativo Normale

Minimo 445,00€

Medio 552,50€

Massimo 660,00€

Borsino Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro / A D | -

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 589,00€

Medio 723,50 €

858,00€ Massimo

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

517,00€ Minimo

Medio 638,00€

Massimo 759.00€

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq Superficie commerciale mq Valore immobile

517,00€ 71,34 36.882,78 € minimo

638,00€ 71,34 45.514,92 € medio

54.147,06 € massimo 759,00€ 71,34

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato 45.514,92 €

dai valori medi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

Identificativo corpo Superficie Valore unitario Valore Quota in Totale convenzionale complessivo vendita Bene N° 3 -71,34 mg 638,00 €/mq € 45.514,92 100.00% € 45.514,92 Appartamento Ronco Scrivia (GE) -CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°

Valore di stima: € 45.514,92

€ 45.514,92

Valore di stima:



Firmato Da: SIMONE ARDIGO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de2d6ef6f9eea630e17c0590a83136

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	GIUDIZIARIE*	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 COMMERCIABILITA'

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 €

3,20€ Medio

Massimo 3,80€













Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 2,08 €

Medio 2,56 € ___



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 €	A CTC 71,34	166,94 €
medio	2,88€	71,34	205,46 €
massimo	3,42 €	GIODIZIARIE 71,34	243,98€





















ASTE

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 e 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'edifico 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'edifico, 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

ASTE

ASTE 52 di 65 GIUDIZIARE

R





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 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

Superficie Commerciale Descrizione Superficie lorda Percentuale

9,08 Magazzino 9.08 100%

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PEDEMONTANA - Centro

Tipologia magazzino

Stato Conservativo Normale

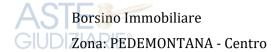
Minimo 340,00€

Medio 470,00€

600,00€ Massimo









Tipologia magazzino

Minimo 234,00 € Medio 329,50 €

Massimo 425,00 €



ASTEGIUDIZIARIE®

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

 Minimo
 287,00 €

 Medio
 399,75 €

Massimo 512,50 €

ASTE GIUDIZIARIE®

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio uni	itario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile	€
minimo	287,00€	9,08	2.605,96 €	
medio	399,75€	9,08	3.629,73 €	A CTE
massimo	512,50€	9,08	4.653,50 €	A) L

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 €

Λ (Γ) Γ Γ			V (,)		
Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
GIUDIZIARIE°	convenzionale		complessivo	RIE® vendita	
Bene N° 4 - Magazzino	9,08 mq	399,75 €/mq	€ 3.629,73	100,00%	€ 3.629,73
Ronco Scrivia (GE) -					
CORSO TRENTO E					
TRIESTE, edificio 174,					
piano 3°	A 0				A OTE
	A5			Valore di stima:	€ 3.629,73
	GIUE	DIZIARIE®			SIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 3.629,73

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	A CTE S	Valore	Tipo
Riduzione per u <mark>na</mark> migliore commerciabilità	ASIL	10,00	%
OILIDIZIA DIE®	OILIDIZIA DIE®		

Valore finale di stima: € 3.200,00



ASTE 54 di 65



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 COMMERCIABILITA'

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% 7 \(\textstyle \textstyle \textstyle Valore ridotto

3.629,73 € 3.266,76 € 362,97 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

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

Ouota 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 €

3,80€ Massimo









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 €

2.88€ Medio

3,42 € Massimo



CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

	Prezzo €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €	
minimo	2,34 €	A CTC 9,08	21,25 €	Λ (
medio	2,88€	ASIE 9,08	26,15 €	A
massimo	3,42 €	GIODIZIARIE 9,08	31,05€	GIU





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





















Firmato Da: SIMONE ARDIGO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de2d6ef6f9eea630e17c0590a83136

ASTE STATES

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

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 e 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'edifico 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'edifico, 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



ASTE 58 di 65



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 e 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'edifico 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'edifico, 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 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

ASTE GILIDIZIARIE®

ASTE_{59 di} 65 GIUDIZIARIE rirmato Da: SIMONE ARDIGO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de2d6ef6f9eea630e17c0590a83136

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 e 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'edifico 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'edifico, 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

rirmato Da: SIMONE ARDIGO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de2d6ef6f9eea630e17c0590a83136



ASTE

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 e 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'edifico 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'edifico, 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

ASTE

ASTE 61 di 65

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 424/2023 DEL R.G.E.

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

	ASIE		A3			
	Bene N° 1 - Magazzino		GIUD			
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			
A CTE	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub.	CTE	Bu-			
	13, Categoria C2					
Descrizione:	G	IUDIZIA	KIE			
	DESCRIZIONE GENERALE Il magazzino oggetto di stima	a è all'interno d	li 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: h					
	carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici anti					
	mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fo					
dell'impluvio del Torrente S <mark>cri</mark> via. Il Comune di Ronco Scrivia si trova in Valle Scrivia ed è po						
	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	00 (
	della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per					
	fermata e in prossimità. Sempre in prossimità, in Piazza		g .			
			palazzina che si attesta su Corso			
ACTE	Trento e Trieste al civico 174 si trova inserita in un siste	/ C- L				
	è stata realizzata intorno nell'800, essendo tessuto stor					
GIUDIZIARIE®	forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre pi	100121/				
	terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia ed è a de		0 00			
	perizia è posto al piano interrato. L'edifico, nel su	•				
	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 depo					
	porzione del piano interrato dell'edificio. Le finiture sono		Λ C			
	lato est (verso la linea ferroviaria/ Torrente Scrivia) Vi	· ·				
	umido. Nell'insieme il magazzino/cantina è in condizioni	•	GIUD			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.					
Stato di occupazione:	Libero					







ASTE 62 di 65





ASTE GIUDIZIARIE®

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 ASTE	Quota	1/1	AST	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	50,05 mq	Olobi	
Descrizione:					
ASTE GIUDIZIARIE°	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				
ASTE GIUDIZIARIE°	della linea ATP 830 - Azienda Trasporti Provinciali per Acqui Terme) che transitano sulla SP 35 la cui fermata e 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'edifico 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'edifico, 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 pavi bagno a pavimenti e pareti in piastrelle ceramiche. La Cu Le porte interne sono in legno e vetro. La porta di L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto d sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è ristrutturazione.	icina ha le pare ingresso è a i riscaldament n alluminio (no o doppio. Est	eti rivestite in piasti doppio battente (n o e di produzione on è presente la cal ernamente vi sono	relle ceramiche. on è blindata). di acqua calda daia ??????) Gli le persiane in	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	STE			
Stato di occupazione:	Libero	II IDIZIA	DIE®		







LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00



Bene N° 3 - Appartamento					
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°				
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1		
	ASTE			ΛΩΤ	
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	71,34 mq		
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub.			GIUDI	
	17, Categoria A4				
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				
A CTE	cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia: ha				
ASIL	carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi				
GIUDIZIARIE°	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 cas	selli 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 e 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 comu				
	competenti. Il corpo di fabbrica dell'edifico è a forma di	•			
	fuori terra lato SP 35 e di quattro piani fuori terra lato linea ferroviaria/Torrente Scrivia				
	destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al 3º piano sottotetto.				
	suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di				
ACTE	riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA				
GIUDIZIARIE°	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 3º 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 alc	un ammodernamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.				
Stato di occupazione:	Libero				
	1				

ASIE GIUDIZIARIE









Bene N° 4 - Magazzino						
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - CORSO TRENTO E TRIESTE, edificio 174, piano 3°					
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2			
	Abitazione		1/2	л ст		
	ASIL			HOI		
Tipologia immobile:	Magazzino JUDIZIAKIE	Superficie	9,08 mq	GIUDI		
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 310, Sub.					
	19, Categoria C2					
Descrizione:						
	DESCRIZIONE GENERALE Il magazzino/solana oggetto di stima è all'interno di un edificio al civico 174 di					
A CTE	Corso Trento e Trieste situato nel comune di Ronco Scrivia, nella delegazione di Borgo Fornari. La zoni cui è collocato il condominio è periferica rispetto al centro del Comune di Ronco Scrivia in Valle Scrivia					
ASIL						
GIUDIZIARIE°	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 e 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'edifico 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					
	destinazione residenziale. Il magazzino/solana oggetto di perizia è posto al 3º piano sottoteti					
ASIF	nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di					
GIUDIZIARIE°	riferimento; La possibilità di parcheggio in zona è diffusa. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO D Il magazzino/cantina al 3º piano sottotetto (fg. 28, mapp. 310, sub. 19), di categoria catast					
OIODIZIANIL						
	"Magazzini e locali di deposito" oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 3º pian					
	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 u	na cantina.				
Vendita soggetta a IVA:	N.D.					



Libero



Stato di occupazione:





