

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 545/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 545/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.000,00	19

INCARICO

All'udienza del 01/10/2025, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO CORSI civ.5, interno 10, piano 5°

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Corsi civ.5 del Comune di Genova (Sestri Ponente).

Via Corsi è una strada secondaria nelle immediate vicinanze della area industriale della "Fincantieri Spa" con intersezione su Via Merano (SS1 Aurelia).

La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare su di un tessuto urbanistico promiscuo fortemente industriale tra capannoni (lato mare) e con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie.

A circa 2,1 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10).

A circa 1,3 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Ponente Via Corsi, da Via Merano, è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 1, 51, 52, 71 e 94.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Corsi al civ.5 e al civ.7 è stato realizzato intorno all'anno 1910 circa (progetto di costruzione di caseggiato Progetto n° 112/1911).

L'edificio residenziale è a forma trapezoidale irregolare di 6 piani fuori terra + piano zona a tetto.

Nel palazzo non è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano 5° (4° piano dopo l'ammezzato) e ha le finestre rivolte sia a est (Via Corsi) che a ovest (distacco).

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

L'accesso al condominio è sia pedonale che carrabile.

Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 5 di Via Corsi, interno 10, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 5° dell'edificio.

L'appartamento, di categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 4,5 vani, è composto da un ingresso, 2 camere da letto, 1 cucina e 1 bagno.

Le due stanze danno l'affaccio su Via Corsi (verso est) mentre il resto dell'appartamento dà verso un distacco (verso ovest).

Il bagno ha areazione forzata.

In generale i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo decorata con motivi di marmo.

Il bagno e la cucina hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno di tipo economico.

La porta di ingresso 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 con caldaia posta sul balcone.

In generale gli infissi sono in alluminio doppio vetro no taglio termico.

Il balcone è stato verandato con la realizzazione di un involucro di vetro e metallo.

In una parte del balcone è stata alloggiata la doccia.

Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le persiane in alluminio (colore verde).

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni pessime.

Vista la sua posizione all'ultimo piano ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO CORSI civ.5, interno 10, piano 5°

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a:

Nord con interno 11

Est con Via Carlo Corsi

Sud con interno 10 del civico 7

Ovest con distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,60 mq	65,04 mq	1	65,04 mq	3,40 m	5°
Balcone scoperto	1,87 mq	1,87 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	5°
Totale superficie convenzionale:				65,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57A, Part. 341, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5, Piano 5°
Dal 30/06/1991 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 341, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5, Piano 5°
Dal 17/04/2007 al 24/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 1209, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5, Superficie catastale 67 mq, Rendita € 418,33, Piano 5°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	57	1209	35	2	A4	6	4,5	67 mq	418,33 €	5°	

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova: il certificato di residenza, il sig. **** Omissis

**** risulta iscritto all'AIRE:

- residente a 25 THE DRIVE - TW14 0AQ - FELTHAM - LONDRA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile è occupato da quattro persone, senza alcun titolo.

Vi è un ordine di liberazione dell'immobile pignorato, emesso dal Tribunale di Genova in data 20/11/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2007 al 24/11/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BIGLIA DI SARONNO PIERO	17/04/2007	27508	18616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	08/05/2007	18969	10497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Iscritto a GENOVA il 08/05/2007

Reg. gen. 18970 - Reg. part. 4982

Importo: € 228.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 114.000,00

Spese: € 114.000,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: BIGLIA DI SARONNO PIERO

Data: 17/04/2007

N° repertorio: 27509

N° raccolta: 18617

Trascrizioni

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

Trascritto a GENOVA il 29/06/2023

Reg. gen. 22393 - Reg. part. 17656

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a GENOVA il 11/12/2023

Reg. gen. 41622 - Reg. part. 32998

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a GENOVA il 11/12/2023

Reg. gen. 41621 - Reg. part. 32997

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

Contro **** Omissis ****

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a GENOVA il 09/01/2025

Reg. gen. 452 - Reg. part. 369

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

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

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53C –Genova - Sestri Ponente, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Progetto 112/1911

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto alla sua situazione legittima e cioè al progetto n° 112/1911).

La pianta catastale del 30/12/1939 a firma del Geom. Vittorio Albis è anch'essa non corretta.

Si denota principalmente una diversa distribuzione degli spazi interni del bagno e della cucina: si precisa che le irregolarità sono relative alla realizzazione del locale bagno all'interno della zona cucina e dell'uso del balcone come veranda come rappresentato nella tavola di raffronto in allegato:

Risulta, comunque, necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.



Per quanto concerne i costi sono così espressi:

euro 1.500,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale; euro 100,00 tributi catastali;

euro 1.000,00 di sanzione per presentazione CILA tardiva

euro 100,00 diritti segreteria.

TOTALE CIRCA 2.700,00 euro.



L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato **** Omissis ****, e verrà consegnata alla procedura appena definita ed accolta dall'ufficio di riferimento della Regione Liguria.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.941,15

Si prendono in considerazione i soli esercizi tra il 2024 e il 2025



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO CORSI civ.5, interno 10, piano 5°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Corsi civ.5 del Comune di Genova (Sestri Ponente). Via Corsi è una strada secondaria nelle immediate vicinanze della area industriale della "Fincantieri Spa" con intersezione su Via Merano (SS1 Aurelia). La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare su di un tessuto urbanistico promiscuo fortemente industriale tra capannoni (lato mare) e con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 2,1 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10). A circa 1,3 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Ponente Via Corsi, da Via Merano, è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 1, 51, 52, 71 e 94.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Corsi al civ.5 e al civ.7 è stato realizzato intorno all'anno 1910 circa (progetto di costruzione di caseggiato Progetto n° 112/1911). L'edificio residenziale è a forma trapezoidale irregolare di 6 piani fuori terra + piano zona a tetto. Nel palazzo non è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano 5° (4° piano dopo l'ammezzato) e ha le finestre rivolte sia a est (Via Corsi) che a ovest (distacco). L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione scadenti rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è sia pedonale che carrabile. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 5 di Via Corsi, interno 10, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 5° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 4,5 vani, è composto da un ingresso, 2 camere da letto, 1 cucina e 1 bagno. Le due stanze danno l'affaccio su Via Corsi (verso est) mentre il resto dell'appartamento dà verso un distacco (verso ovest). Il bagno ha areazione forzata. In generale i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo decorata con motivi di marmo. Il bagno e la cucina hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno di tipo economico. La porta di ingresso 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 con caldaia posta sul balcone. In generale gli infissi sono in alluminio doppio vetro no taglio termico. Il balcone è stato verandato con la realizzazione di un involucro di vetro e metallo. In una parte del balcone è stata alloggiata la doccia. Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni



pessime. Vista la sua posizione all'ultimo piano ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1209, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 52.844,40

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."

Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Carlo Corsi 5/10

CAP. : 16154

Dati Catastali: sez.SEP, fg.57, m.341, s.35, A/4 (abitazioni di tipo popolare)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenza	65,04	100%	65,04
Balcone	1,87	25%	0,47
Superficie commerciale totale			65,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica_Sestri Ponente (V.Sestri, V.Puccini, V.Merano, V.Siffredi, P.zza Baracca)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo	840,00 €
Medio	1.045,00 €
Massimo	1.250,00 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo Coefficiente correttivo

DA	A	diviso
normale	scadente	1,30

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

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

Valori OMI corretti

Minimo	615,38 €
Medio	765,57 €
Massimo	915,75 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferia_Sestri Ponente (V.Sestri, V.Puccini, V.Merano, V.Siffredi, P.zza Baracca)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia nella media di zona

Minimo	998,00 €
Medio	1.288,00 €
Massimo	1.578,00 €

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

Minimo	806,69 €
Medio	1.026,78 €
Massimo	1.246,88 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €	
minimo	806,69 €	65,51	52.844,40 €
medio	1.026,78 €	65,51	67.262,05 €
massimo	1.246,88 €	65,51	81.679,69 €



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:

Valore immobile 52.059,89 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA CARLO CORSI civ.5, interno 10, piano 5°	65,51 mq	80.669,00 €/mq	€ 52.844,40	100,00%	€ 52.844,40
Valore di stima:					€ 52.844,40

Valore di stima: € 52.844,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di amministrazione	1.941,15	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	2.700,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 46.000,00

Il valore dell'immobile, ritenuto più congruo, è pari a: € 52.844,39

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

TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA EDILIZIA _ appartamento	1,1
LIVELLO DI PIANO_ Piano ultimo senza ascensore	-1,2
VETUSTA'_ sopra i 60 anni	0,6
STATO DI CONSERVAZIONE_ completamente da ristrutturare	-0,8
STATO DI LUMINOSITA'_ mediamente luminoso (solaggiato solo una parte della giornata)	1,0
ESPOSIZIONE- PANORAMA_ mista	1,0
ORIENTAMENTO_ Est/Ovest	1,0
TIPOLOGIA_ molto economica	-0,8
BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, LASTRICI SOLARI _balconi	1,0

STATO RISCALDAMENTO_ autonomo

1,2

STATO LOCATIVO ABITAZIONE_ abitazioni libere

1,1

DISPONIBILITA' PARCHEGGI_ nella media della zona

1,0

PRESENZA PARCHEGGI-BOX_ edifici sprovvisti di parcheggio condominiale

-0,9

Coefficienti di merito

9 -4 5

Valore immobile

55.645,15 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione

1.941,15 €

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità

2.700,00 €

Totale spese

4.641,15 €

Valore immobile

51.004,00 €

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

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

Valore immobile

Riduzione 10%

Valore ridotto

51.004,00 €

5.100,40 €

45.903,60 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a 46.000,00 € (quarantaseimila/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: Periferica_Sestri Ponente (V.Sestri, V.Puccini, V.Merano, V.Siffredi, P.zza Baracca)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 5,20 €

Medio 6,45 €

Massimo 7,70 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo Coefficiente correttivo

DA	A	diviso
normale	scadente	1,30

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

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

Valori OMI corretti

Minimo 3,81 €

Medio 4,73 €

Massimo 5,64 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferia_Sestri Ponente (V.Sestri, V.Puccini, V.Merano, V.Siffredi, P.zza Baracca)

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia nella media di zona

Minimo 4,13 €

Medio 5,30 €

Massimo 6,47 €

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

Minimo 3,97 €

Medio 5,01 €

Massimo 6,06 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	3,97 €	65,51
medio	5,01 €	260,05 €
massimo	6,06 €	328,37 €
		396,68 €

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 09/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.545-2024 ALL.A INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.545-2024 ALL.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.545-2024 ALL.C RILIEVO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.545-2024 ALL.D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.545-2024 ALL.E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.545-2024 ALL.F PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.545-2024 ALL.G ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.545-2024 ALL.H OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.545-2024 ALL.I ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.545-2024 ALL.L ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.545-2024 ALL.M STIMA
- ✓ N° 12 Altri allegati - E.545-2024 ALL.N ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO CORSI civ.5, interno 10, piano 5°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Corsi civ.5 del Comune di Genova (Sestri Ponente). Via Corsi è una strada secondaria nelle immediate vicinanze della area industriale della "Fincantieri Spa" con intersezione su Via Merano (SS1 Aurelia). La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare su di un tessuto urbanistico promiscuo fortemente industriale tra capannoni (lato mare) e con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 2,1 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10). A circa 1,3 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Ponente Via Corsi, da Via Merano, è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 1, 51, 52, 71 e 94.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare che si attesta su Via Corsi al civ.5 e al civ.7 è stato realizzato intorno all'anno 1910 circa (progetto di costruzione di caseggiato Progetto n° 112/1911). L'edificio residenziale è a forma trapezoidale irregolare di 6 piani fuori terra + piano zona a tetto. Nel palazzo non è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano 5° (4° piano dopo l'ammezzato) e ha le finestre rivolte sia a est (Via Corsi) che a ovest (distacco). L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione scadenti rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è sia pedonale che carrabile. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 5 di Via Corsi, interno 10, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 5° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 4,5 vani, è composto da un ingresso, 2 camere da letto, 1 cucina e 1 bagno. Le due stanze danno l'affaccio su Via Corsi (verso est) mentre il resto dell'appartamento dà verso un distacco (verso ovest). Il bagno ha areazione forzata. In generale i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo decorata con motivi di marmo. Il bagno e la cucina hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno di tipo economico. La porta di ingresso 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 con caldaia posta sul balcone. In generale gli infissi sono in alluminio doppio vetro no taglio termico. Il balcone è stato verandato con la realizzazione di un involucro di vetro e metallo. In una parte del balcone è stata alloggiata la doccia. Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni pessime. Vista la sua posizione all'ultimo piano ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere



luminoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1209, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A4

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

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

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

Prezzo base d'asta: € 46.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CARLO CORSI civ.5, interno 10, piano 5°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
		Superficie	65,51 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1209, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A4		
Descrizione:	DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Corsi civ.5 del Comune di Genova (Sestri Ponente). Via Corsi è una strada secondaria nelle immediate vicinanze della area industriale della "Fincantieri Spa" con intersezione su Via Merano (SS1 Aurelia). La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare su di un tessuto urbanistico promiscuo fortemente industriale tra capannoni (lato mare) e con attività commerciali e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie. A circa 2,1 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10). A circa 1,3 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Ponente Via Corsi, da Via Merano, è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 1, 51, 52, 71 e 94. DESCRIZIONE FABBRICATO Il complesso immobiliare che si attesta su Via Corsi al civ.5 e al civ.7 è stato realizzato intorno all'anno 1910 circa (progetto di costruzione di caseggiato Progetto n° 112/1911). L'edificio residenziale è a forma trapezoidale irregolare di 6 piani fuori terra + piano zona a tetto. Nel palazzo non è presente l'ascensore condominiale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano 5° (4° piano dopo l'amezzato) e ha le finestre rivolte sia a est (Via Corsi) che a ovest (distacco). L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione scadenti rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è sia pedonale che carrabile. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento al civico 5 di Via Corsi, interno 10, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 5° dell'edificio. L'appartamento, di categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 4,5 vani, è composto da un ingresso, 2 camere da letto, 1 cucina e 1 bagno. Le due stanze danno l'affaccio su Via Corsi (verso est) mentre il resto dell'appartamento da verso un distacco (verso ovest). Il bagno ha areazione forzata. In generale i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo decorata con motivi di marmo. Il bagno e la cucina hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno di tipo economico. La porta di ingresso 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 con caldaia posta sul balcone. In generale gli infissi sono in alluminio doppio vetro no taglio termico. Il balcone è stato verandato con la realizzazione di un involucro di vetro e metallo. In una parte del balcone è stata alloggiata la doccia. Esternamente, su tutte le finestre, vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni pessime. Vista la sua posizione all'ultimo piano ed il tipo di esposizione l'appartamento risulta essere luminoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		