

18 del 22/10/2025
visto agli atti della procedura
il G.D.
Andrea Balba
al delegato perché proceda
28/10/2025

S I M O N E A R D I G O ' A R C H I T E T T O

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 239/2020

Giudice: BALBA ANDREA

Parti: CONDOMINIO DI GENOVA VIA NEGROPONTE 105

Debitore: [REDACTED]

Genova, li 22/10/2025

Ill.mo Giudice Dott. Andrea Balba,

in relazione all'esecuzione immobiliare in oggetto,

in relazione alla richiesta riportata nel verbale dell'udienza del 09.10.2025 dove si chiede al sottoscritto estimatore di realizzare *"una scheda riassuntiva/integrativa della perizia in cui indicherà che il bene oggetto di vendita oggi, a seguito delle procedure riunite è l'intero, con determinazione finale del prezzo dell'intero e indicando compiutamente tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che andranno ad essere cancellate con il decreto di trasferimento. Indicando, altresì che la procedura RGE 239/2020 portante la vendita comprende le esecuzioni riunite RGE 431/2024 e 466/2024"*, si allega quanto richiesto.

Si rimane a disposizione ed in attesa di un Suo cortese riscontro

Cordiali saluti

arch. Simone Ardigo



Simone Ardigo

Allegato

- Scheda riassuntiva/integrativa della perizia

- E.239-2020 ALLEGATO G ISPEZIONE IPOTECARIA rev.01

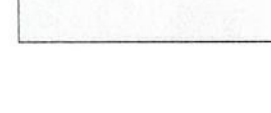
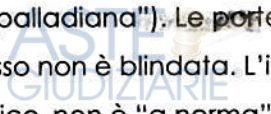
Ordine A.P.P.C. della Provincia di Genova - n° 3715 - C.T.U. Tribunale di Genova, n° 2954
Sede Legale e Ufficio: Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova - Workshop: Distacco piazza Marsala, 4/2 - 16122 Genova
mobile +39 347 0554683 - fax 010 8632090 - e-mail: simoneardigo@saworkshop.com - Web site: www.saworkshop.com
- skype: simone.ardigo - Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Negroponte 105, interno 24, piano 8-S1		
Quota in vendita	1/1		
Quota di proprietà esecutato	[REDACTED]	(Esecutato per la RG.239/2020, Esecutato per la RG.466/2024)	
Quota di proprietà comproprietario	[REDACTED]	(NON esecutata per la RG.239/2020, Esecutata per la RG.431/2024)	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 2386, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	129,19 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE</p> <p>L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova nella zona di ponente nella delegazione di Sestri Ponente in Via Negroponte 105. L'immobile è posizionato sul lato monte e nelle immediate vicinanze di un cavalcavia dell'autostrada Genova-Ventimiglia (A10). L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale che porta ai vari piani. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali di vicinato e magazzini. A circa 2,7 km di distanza si arriva al casello di "Genova Pegli" dell'Autostrada Genova-Ventimiglia (A10) e Genova mentre a circa 5 km si arriva la casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 1,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Sestri Levante.</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO</p> <p>La palazzina che si attesta su Via Negroponte 105 è stata realizzata intorno al '64/69 come si evince dalla documentazione comunale acquisita e dalla planimetria catastale del 18/03/1969. Il corpo di fabbrica dell'edificio è un parallelepipedo rettangolare regolare di otto piani fuori terra a destinazione residenziale. E' presente l'ascensore di collegamento ai vari piani. L'edificio nel suo complesso esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è molto limitata.</p>		

Firmato da: ARUBAR E.U. Qualimedia Certificates CA 01 Emesso da: ARUBAR E.U. Qualimedia Certificates CA 01 Seniaff: 9944010368ae7/09 - Firmato da: SIMONE ARUBAR E.U. Qualimedia Certificates CA 01 Seniaff: 9944010368ae7/09



	<p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</p> <p>L'appartamento al civico 105 di Via Negroponte, int.24 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione dell'8° piano dell'edificio.</p> <p>L'appartamento, categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 6,5 vani, è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina ed un bagno. Sono presenti balconate sui tre lati degli affacci. Gli affacci delle camere e della cucina sono tutti aperti. L'appartamento essendo ad un piano alto è luminoso. Il bagno ha areazione naturale. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in graniglia di marmo ("seminato alla palladiana"). Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto idraulico non è "a norma". Impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato. Sui corpi radianti sono presenti le valvole termostatiche. Gli infissi sono doppi: all'interno in legno con vetro singolo., all'esterno in alluminio anodizzato. Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni mediocri rispetto al contesto estremamente popolare in cui si trova.</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>L'immobile risulta occupato da:</p> <p>██████████ (esecutato)</p> <p>Nato a ██████████, Cf ██████████</p> <p>██████████ (moglie dell'esecutato)</p> <p>Nata a ██████████ il ██████████ ██████████</p> <p>██████████ figlio dell'esecutato)</p> <p>Nato a ██████████ Cf ██████████</p> <p>██████████ (figlia dell'esecutato)</p> <p>Nata a ██████████, Cf ██████████</p>
<p>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento</p>	<p>Il decreto di trasferimento cancella le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come pignoramenti (sia l'originale che quelli successivi), ipoteche (volontarie e giudiziali) e sequestri conservativi. Questo effetto "di pulizia" è fondamentale per garantire che l'acquirente all'asta acquisisca la proprietà dell'immobile completamente libero da vincoli, a norma dell'art. 586 del c.p.c.</p> <p>Iscrizioni</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONGESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>Iscritto a GENOVA il 31/01/2003 Reg. gen. 4245 - Reg. part. 791</p> <p>Importo: € 304.000,00</p>