

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 346/2019 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 .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 346/2019 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.600,00</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 20/08/2019, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email [simoneardigo@saworkshop.com](mailto:simoneardigo@saworkshop.com), PEC [simone.ardigo@archiworldpec.it](mailto:simone.ardigo@archiworldpec.it), Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2019 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 del Capriolo civ.5, scala D, interno 11, piano Quarto

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è composto da un ingresso, due camere, un bagno, una cucina.

### DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Marassi/Quezzi, sull'asse valliva del Rio Ferreggiano nel Comune Genova.

La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini.

Via del Capriolo è una corta strada cieca che dall'intersezione con Via Fereggiano (la via percorre parallela il Torrente Fereggiano che si getta nel Torrente Bisagno) sale verso monte a servire i vari palazzi che sono stati costruiti sulla costa della collina.

Via Fereggiano è la via di riferimento che porta, verso valle, al bivio di C.so Sardegna e Via Marassi due arterie di grande vitalità con i servizi, bar, commestibile e farmacie.

A circa 2,5 km si arriva al casello di Genova EST dell'Autostrada di levante (A12).

È da evidenziare che, rispetto alla zona, i parcheggi pubblici sono limitati.

A circa 2,5 km, oltre il Torrente Bisagno, direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via del Capriolo è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, Linee 47, 82, 603, 122 fermate Pinetti/Chiapparolo e Merlo/Edera.

### DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare di Via del Capriolo 5, 7 9 è stato realizzato negli anni '60 (come si evince dalla planimetria catastale del 01.07.1966 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 9 piani fuori terra a destinazione residenziale.

L'edificio è dotato di ascensore.

Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione mediocri: è da evidenziare che molti poggioni hanno bisogno di essere revisionati in quanto sono presenti delle fessurazioni con ferri del CA vista (lavori che presumibilmente sono da riferirsi al Condominio e non ai singoli condomini).

### DESCRIZIONE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento, interno 11, Scala Dx, 4° piano di Via del Capriolo 5, oggetto di perizia di 4,5 vani è così composto:

- una zona di ingresso che funge da zona di distribuzione verso le altre zone dell'alloggio



- due camere da letto
- un bagno
- una cucina.

Soggiorno e cucina (tra i quali, in esterno, vi è un balconcino comune ad entrambi) sono rivolti verso sud/est con affaccio aperto verso valle, sopra Via Fereggiano. Camera e bagno sono rivolta verso nord/ovest con affaccio aperto verso monte. In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. I pavimenti dell'appartamento (tranne il bagno che ha il pavimento in piastrelle ceramiche) sono in seminato di marmo "alla genovese". L'appartamento è "teoricamente" provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria): teoricamente perché in realtà in tutti i locali sono stati asportati i radiatori. Gli infissi sono in legno a vetro singolo per le due camere mentre sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro per la cucina e bagno.

Sono presenti tapparelle in legno alle finestre: le tapparelle delle due camere sono ammalorate e non funzionanti.

Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione tale che è consigliabile una ristrutturazione.

L'impianto elettrico non è sfilabile e non è "a norma".

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Capriolo civ.5, scala D, interno 11, piano Quarto

---

## 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

Nord-Est: interno 10-scala destra, distacco;  
Sud-Est: distacco;  
Sud-Ovest: interno 8-scala sinistra-civico 5;  
Nord-Ovest: vano scala, distacco;  
Sopra: interno 13;  
Sotto: interno 9.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,90 mq	72,73 mq	1,00	72,73 mq	3,00 m	Quarto
Balcone scoperto	4,44 mq	4,44 mq	0,25	1,11 mq	0,00 m	Quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1967 al 05/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 38, Part. 852, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 639,12 Piano Quarto

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	38	852	14	1	A3	3	4,5	73 mq	639,12 €	Quarto		

**Corrispondenza catastale**



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova:  
il certificato di residenza,  
il certificato di stato di famiglia  
il certificato di risultanza anagrafica di matrimonio  
del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
residente nel comune di Genova  
in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
risulta coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal 08/10/1966.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1967 al 05/11/2019	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gambaro Giovanni			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	26/05/1967	6528	7527
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GENOVA	19/05/1967	8238	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- 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 VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a GENOVA il 11/02/2011  
Reg. gen. 4751 - Reg. part. 837  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Percentuale interessi: 3,50 %  
Rogante: JOMMI MSRCO  
Data: 10/02/2011  
N° repertorio: 84062  
N° raccolta: 15041

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a GENOVA il 07/05/2018  
Reg. gen. 15202 - Reg. part. 11475  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO OCAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a GENOVA il 21/06/2019  
Reg. gen. 20725 - Reg. part. 15651  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo



urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53F, Genova – Bassa Valle Bisagno, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ufficio Agibilità del Comune di Genova:  
esiste un decreto di abitabilità del n.129 del 02/08/1966;

Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:  
esiste presso l'archivio progetti, un Progetto Costruttivo relativo al caseggiato n.433 del 1962.

### ***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 è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in validità.

Tale certificato è inserito in allegato come richiesto e ricevuto da parte dell'Ufficio Certificazione Energetica IRE SPA Divisione Energia della Regione Liguria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.468,20

Esiste un debito nei confronti del super condominio pari a € 1.468,20 come riportato nell'atto di intervento dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sia l'Amministrazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Amm.re CONDOMINIO Via del Capriolo 5-7-9 - Genova) che lo Studio "Amministrazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* S.r.l." (Amm.re CONDOMINIO SERVIZI COMUNI VIA DEL CAPRIOLO DAL 5 AL 21 - Genova) non hanno dato riposta rispetto alla richiesta fatta ed in particolare al rendiconto delle rate non pagate da parte dell'esecutato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Capriolo civ.5, scala D, interno 11, piano Quarto  
L'appartamento è composto da un ingresso, due camere, un bagno, una cucina. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Marassi/Quezzi, sull'asse valliva del Rio Ferreggiano nel Comune Genova. La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via del Capriolo è una corta strada cieca che dall'intersezione con Via Fereggiano (la via percorre parallela il Torrente Fereggiano che si getta nel Torrente Bisagno) sale verso monte a servire i vari palazzi che sono stati costruiti sulla costa della collina. Via Fereggiano è la via di riferimento che porta, verso valle, al bivio di C.so Sardegna e Via Marassi due arterie di grande vitalità con i servizi, bar, commestibile e farmacie. A circa 2,5 km si arriva al casello di Genova EST dell'Autostrada di levante (A12). È da evidenziare che, rispetto alla zona, i parcheggi pubblici sono limitati. A circa 2,5 km, oltre il Torrente Bisagno, direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via del Capriolo è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, Linee 47, 82, 603, 122 fermate Pinetti/Chiapparolo e Merlo/Edera. DESCRIZIONE FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via del Capriolo 5, 7 9 è stato realizzato negli anni '60 (come si evince dalla planimetria catastale del 01.07.1966 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 9 piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio è dotato di ascensore. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione mediocri: è da evidenziare che molti poggiosi hanno bisogno di essere revisionati in quanto sono presenti delle fessurazioni con ferri del CA vista (lavori che presumibilmente sono da riferirsi al Condominio e non ai singoli condomini). DESCRIZIONE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, interno 11, Scala Dx, 4° piano di Via del Capriolo 5, oggetto di perizia di 4,5 vani è così composto: - una zona di ingresso che funge da zona di distribuzione verso le altre zone dell'alloggio - due camere da letto - un bagno - una cucina. Soggiorno e cucina (tra i quali, in esterno, vi è un balconcino comune ad entrambi) sono rivolti verso sud/est con affaccio aperto verso valle, sopra Via Fereggiano. Camera e bagno sono è rivolta verso nord/ovest con



affaccio aperto verso monte. In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. I pavimenti dell'appartamento (tranne il bagno che ha il pavimento in piastrelle ceramiche) sono in seminato di marmo "alla genovese". L'appartamento è "teoricamente" provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria): teoricamente perché in realtà in tutti i locali sono stati asportati i radiatori. Gli infissi sono in legno a vetro singolo per le due camere mentre sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro per la cucina e bagno. Sono presenti tapparelle in legno alle finestre: le tapparelle delle due camere sono ammalorate e non funzionanti. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione tale che è consigliabile una ristrutturazione. L'impianto elettrico non è sfilabile e non è "a norma".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 852, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.640,60

Metodo di stima

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

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

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,

quindi,

La superficie commerciale del terreno è pari a 73,84 mq;

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico" per la zona di riferimento Quezzi (Via Daneo, Via Fereggiano, Via Fontanarossa, Largo Merlo, Via Biga), stato conservativo "NORMALE".

Valore di mercato minimo : 810,00 €/mq

Valore di mercato medio : 1005,00 €/mq

Valore di mercato massimo : 1200,00 €/mq

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "DA RISTRUTTURARE", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Fereggiano, essendo la più vicina alla zona dell'immobile:

Valore di mercato minimo : 650,00 €/mq

Valore di mercato medio : 750,00 €/mq

Valore di mercato massimo : 850,00 €/mq

Nella tabella della BIN si posiziona nella fascia delle nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico" per la zona di riferimento Quezzi (Via Daneo, Via Fereggiano, Via Fontanarossa,



Largo Merlo, Via Biga):

Valore di mercato minimo : 768,00 €/mq

Valore di mercato medio : 952,50 €/mq

Valore di mercato massimo : 1137,00 €/mq

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata, si evidenziano i tre conteggi (OMI, FIAIP, BIN):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori medi OMI, FIAIP, BIN:

Valore minimo: 902,50 €/mq

La stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via del Capriolo civico 5, interno 11, scala D, risulta essere di:

€ 66.640,60 (sessantaseimilaseicentoquaranta/0)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via del Capriolo civ.5, scala D, interno 11, piano Quarto	73,84 mq	902,50 €/mq	€ 66.640,60	100,00%	€ 66.640,60
				Valore di stima:	€ 66.640,60

Valore di stima: € 66.640,60

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese amministrazione supercondominio	1468,20	€
riduzione per migliore commerciabilità	10,00	%

**Valore finale di stima: € 58.600,00**

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via del Capriolo civico 5, interno 11, scala D, risulta essere di:

€ 65.172,40 (sessantacinquemilacentosettantadue/40)



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

€ 58.655,16 (cinquantottomilaseicentocinquantacinque/16)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a € 58.600,00 (cinquantottomilaseicento/00) euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

L'immobile non è divisibile in natura.

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 13/11/2019

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO A INQUADRAMENTO URBANO
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO C STATO DI FATTO
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO F AGIBILITA'
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO G ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO H COMUNICAZIONI AMMINISTRAZIONE
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO L STIMA IMMOBILI
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO M VERBALI
- ✓ Altri allegati - E.346-2019 ALLEGATO N APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Capriolo civ.5, scala D, interno 11, piano Quarto

L'appartamento è composto da un ingresso, due camere, un bagno, una cucina. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Marassi/Quezzi, sull'asse valliva del Rio Ferreggiano nel Comune Genova. La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via del Capriolo è una corta strada cieca che dall'intersezione con Via Fereggiano (la via percorre parallela il Torrente Fereggiano che si getta nel Torrente Bisagno) sale verso monte a servire i vari palazzi che sono stati costruiti sulla costa della collina. Via Fereggiano è la via di riferimento che porta, verso valle, al bivio di C.so Sardegna e Via Marassi due arterie di grande vitalità con i servizi, bar, commestibile e farmacie. A circa 2,5 km si arriva al casello di Genova EST dell'Autostrada di levante (A12). È da evidenziare che, rispetto alla zona, i parcheggi pubblici sono limitati. A circa 2,5 km, oltre il Torrente Bisagno, direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via del Capriolo è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, Linee 47, 82, 603, 122 fermate Pinetti/Chiapparolo e Merlo/Edera. DESCRIZIONE FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via del Capriolo 5, 7 9 è stato realizzato negli anni '60 (come si evince dalla planimetria catastale del 01.07.1966 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 9 piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio è dotato di ascensore. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione mediocri: è da evidenziare che molti poggiosi hanno bisogno di essere revisionati in quanto sono presenti delle fessurazioni con ferri del CA vista (lavori che presumibilmente sono da riferirsi al Condominio e non ai singoli condomini). DESCRIZIONE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, interno 11, Scala Dx, 4° piano di Via del Capriolo 5, oggetto di perizia di 4,5 vani è così composto: - una zona di ingresso che funge da zona di distribuzione verso le altre zone dell'alloggio - due camere da letto - un bagno - una cucina. Soggiorno e cucina (tra i quali, in esterno, vi è un balconcino comune ad entrambi) sono rivolti verso sud/est con affaccio aperto verso valle, sopra Via Fereggiano. Camera e bagno sono rivolta verso nord/ovest con affaccio aperto verso monte. In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. I pavimenti dell'appartamento (tranne il bagno che ha il pavimento in piastrelle ceramiche) sono in seminato di marmo "alla genovese". L'appartamento è "teoricamente" provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria): teoricamente perché in realtà in tutti i locali sono stati asportati i radiatori. Gli infissi sono in legno a vetro singolo per le due camere mentre sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro per la cucina e bagno. Sono presenti tapparelle in legno alle finestre: le tapparelle delle due camere sono ammalorate e non funzionanti. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione tale che è consigliabile una ristrutturazione. L'impianto elettrico non è sfilabile e non è "a norma". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 852, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni



di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53F, Genova - Bassa Valle Bisagno, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

**Prezzo base d'asta: € 58.600,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 346/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.600,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via del Capriolo civ.5, scala D, interno 11, piano Quarto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 852, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,84 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento è composto da un ingresso, due camere, un bagno, una cucina. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Marassi/Quezzi, sull'asse valliva del Rio Ferreggiano nel Comune Genova. La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via del Capriolo è una corta strada cieca che dall'intersezione con Via Ferreggiano (la via percorre parallela il Torrente Ferreggiano che si getta nel Torrente Bisagno) sale verso monte a servire i vari palazzi che sono stati costruiti sulla costa della collina. Via Ferreggiano è la via di riferimento che porta, verso valle, al bivio di C.so Sardegna e Via Marassi due arterie di grande vitalità con i servizi, bar, commestibile e farmacie. A circa 2,5 km si arriva al casello di Genova EST dell'Autostrada di levante (A12). È da evidenziare che, rispetto alla zona, i parcheggi pubblici sono limitati. A circa 2,5 km, oltre il Torrente Bisagno, direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via del Capriolo è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, Linee 47, 82, 603, 122 fermate Pinetti/Chiapparolo e Merlo/Edera. DESCRIZIONE FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via del Capriolo 5, 7 9 è stato realizzato negli anni '60 (come si evince dalla planimetria catastale del 01.07.1966 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 9 piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio è dotato di ascensore. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione mediocri: è da evidenziare che molti poggioli hanno bisogno di essere revisionati in quanto sono presenti delle fessurazioni con ferri del CA vista (lavori che presumibilmente sono da riferirsi al Condominio e non ai singoli condomini). DESCRIZIONE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, interno 11, Scala Dx, 4° piano di Via del Capriolo 5, oggetto di perizia di 4,5 vani è così composto: - una zona di ingresso che funge da zona di distribuzione verso le altre zone dell'alloggio - due camere da letto - un bagno - una cucina. Soggiorno e cucina (tra i quali, in esterno, vi è un balconcino comune ad entrambi) sono rivolti verso sud/est con affaccio aperto verso valle, sopra Via Ferreggiano. Camera e bagno sono rivolti verso nord/ovest con affaccio aperto verso monte. In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. I pavimenti dell'appartamento (tranne il bagno che ha il pavimento in piastrelle ceramiche) sono in seminato di marmo "alla genovese". L'appartamento è "teoricamente" provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria): teoricamente perché in realtà in tutti i locali sono stati asportati i radiatori. Gli infissi sono in legno a vetro singolo per le due camere mentre sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro per la cucina e bagno. Sono presenti tapparelle in legno alle finestre: le tapparelle delle due camere sono ammalorate e non funzionanti. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione tale che è consigliabile una ristrutturazione. L'impianto elettrico non è sfilabile e non è "a norma".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

