TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borghi Pier Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
- Completezza documentazione ex art. 567 ... 4
- Titolarità ... 4
- Confini ... 4
- Consistenza ... 5
- Cronistoria Dati Catastali ... 5
- Dati Catastali ... 6
- Precisazioni ... 7
- Patti ... 7
- Stato conservativo ... 7
- Parti Comuni ... 8
- Servitù, censo, livello, usi civici ... 8
- Caratteristiche costruttive prevalenti ... 8
- Stato di occupazione ... 9
  - **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Valentino Armirotti , 16151, edificio 6, scala U., interno 4, piano 3 ... 9
- Provenienze Ventennali ... 9
- Formalità pregiudizievoli ... 11
- Normativa urbanistica ... 13
- Regolarità edilizia ... 13
- Vincoli od oneri condominiali ... 14

Stima / Formazione lotti ... 14
Riserve e particolarità da segnalare ... 17
Riepilogo bando d'asta ... 19
- **Lotto Unico** ... 19

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2026 del R.G.E. ... 21
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.027,50** ... 21

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

INCARICO

All'udienza del 15/06/2026, il sottoscritto Arch. Borghi Pier Ugo, con studio in Via Curtatone, Civ 6 Int 5 - 16122 - Genova (GE), email pierugo.borghi@gmail.com, PEC pierugo.borghi@pec.it, Tel. 010882736, Fax 010 882736, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2026 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 Valentino Armirotti , 16151, edificio 6, scala U., interno 4, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.417087, 8.887716)

DESCRIZIONE

Situato nella prima fascia collinare di Sampiedarena posta immediatamente alle spalle della via pedonale Carlo Rolando da cui dista pochi minuti a piedi la zona edificata è prevalentemente a carattere residenziale .
Servita nelle vicinanze dal mezzo pubblico, con fermate in via Paolo Reti e Piazza R. Masnata la via Armirotti è caratterizzata da una viabilità locale, con limitati spazi ad uso parcheggio per residenti, e presenta nell'intorno (v. Rolando) un vivo tessuto commerciale formato da bottega varie, negozi di vicinato di generi alimentari, frutta verdura, panificio, farmacia, e alcuni bar tutti locali posti al piano strada .
Nelle vicinanze troviamo anche dei supermercati, la chiesa parrocchiale di via S. Giovanni Bosco e San Gaetano ed alcuni istituti scolatici nonché il tecnico industriale e professionale Don Bosco .L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un ampio fabbricato che si estende dalla via Currò (civico 7) sino alla via Valentino Armirotti (civico 6) oggetto di ricostruzione avvenuta negli anni 50 su progetto dell'ing. Badano con parere positivo della Commissione Edilizia rilasciato in data 21/10/1950 n. 1911 ai proprietari e costruttori Amedeo e Guglielmo Storace primi intestatari sia dell'appartamento oggetto di perizia che di quello adiacente di 9 vani interno 5 avente accesso dal vano scale di via Currò civico 7. Si comprende così l' ampiezza dell'immobile che si sviluppa su una superficie di 184 mq dell'intero terzo piano con accesso al civico 6 della via V. Armirotti e alcune particolarità costruttive quali la tipologia della bella pavimentazione presente non riscontrabile in immobili di tipo economico presenti in zona. Nel bene immobiliare è compreso l'uso esclusivo del soprastante lastrico solare raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale e corrispondente nelle proprie misure a quelle dell'appartamento sottostante .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Valentino Armirotti , 16151, edificio 6, scala U., interno 4, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente, avendo provveduto alla rituale verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., e nomina esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile.
Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva in data 07/07/2026 assistito dal Signor Denicolo Roberto della SO.VE.MO. srl all'esecuzione del sopralluogo presso l'abitazione dell'esecutato sita in Genova Sampierdarena, via Valentino Armirotti 6/4 posta al terzo piano al fine di verificare lo stato dei luoghi, rilevare le misure dei singoli vani, dei confini, accertare lo stato manutentivo del bene medesimo ed eseguire tutte le operazioni propedeutiche alla valutazione economica del bene. .

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia comprendente l'intero piano terzo ad uso abitativo avente accesso dal civico 6 della via Valentino Armirotti e il soprastante terrazzo ad uso esclusivo.
L'unità immobiliare confina:
Lato Nord muri perimetrali edificio su distacco e vano scale

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

Lato Est muri perimetrali edificio sulla via Valentino Armirotti
Lato Sud muri perimetrali edificio su distacco .
Lato Ovest muri divisori con appartamento interno 5 del civico 7 della via Currò.
Sopra Terrazzo ad uso esclusivo della stessa unità immobiliare con accesso dal vano scale di via V. Armirotti 6.
Sotto Altre unità immobiliari interni 2 e 3 dello stesso vano scale .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,66 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	3,10 m	3
Terrazza	170,66 mq	170,66 mq	0,10	17,00 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**201,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**201,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ampio appartamento di superficie commerciale pari a 184,00 mq posto al terzo piano senza ascensore provvisto di una tripla esposizione verso i lati Nord, Sud, Est e composto da 8,5 vani tutti esposti verso le pareti perimetrali con doppio corridoio centrale e due bagni completi posti alle due estremità dell'appartamento.
Al piano sottostante (2° P.) la totale estensione superficiale dell'interno 4 è occupata da due appartamenti con due accessi distinti dallo stesso vano scale : interni 2 (quello collocato nella parte ad est, e interno 3 quello posto ad ovest).
Bene illuminato, soleggiato, in posizione tranquilla e aperta l'immobile ad uso abitativo presenta un ingresso posto nella parte centrale e due corridoi che collegano rispettivamente la zona giorno a est (composta da ampio salone, cucina, tinello con poggiolo e bagno) e la zona notte a ovest (composta da 3 camere e un bagno completo).
Nel bene è compreso l'uso esclusivo del soprastante lastrico solare raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale e corrispondente nelle proprie misure a quelle dell'appartamento sottostante .
Non possiamo dire che l'unità immobiliare interno 4 sia comodamente divisibile in due unità in quanto necessiterebbe eseguire dei lavori per frazionarlo in due unità distinte (opere murarie, impianti riscaldamento, elettrico ecc) .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/06/1972** al **16/06/1972**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 43, Part. 309, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

		Cl.3, Cons. 4,5 Piano TERZO
Dal **16/06/1972** al **24/05/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 43, Part. 309, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Piano TERZO
Dal **24/05/1990** al **01/09/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 43, Part. 309, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 790,18 Piano TERZO
Dal **01/09/2000** al **07/03/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 43, Part. 309, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 184 mq Rendita € 790,18 Piano TERZO
Dal **07/03/2016** al **22/08/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 43, Part. 309, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 VANI Superficie catastale 184 mq Rendita € 790,18 Piano TERZO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	43	309	9	3	A3	3	8,5	184 mq	790,18 €	TERZO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate difformità edilizie e catastali all'interno dell'immobile e nello specifico riguardano :
1) lo spostamento di una tramezza semplice di 6,44 m collocata tra il salone ed il corridoio (individuato dal n. 8 nel rilievo) di circa 60 cm con conseguente ampliamento in larghezza del bagno presente BN1 (da 1,16 a 1,82 m.)
2) la demolizione delle originarie due tramezze aventi lunghezza 1,30 m presenti ai lati del salone
3) l'esecuzione del tamponamento interno della finestra del salone (vano n.2 del rilievo) con affaccio sulla via Valentino Armirotti
4) tamponamento della seconda porta indicata a catasto essere presente nel vano 7 (del rilievo)

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

Per quanto sopra indicato dovrà essere presentata da professionista regolare pratica edilizia di regolarizzazione opere interne se eseguite prima del 01 Gennaio 2005 con sanzione amministrativa pari a euro 172,15 e deposito del nuovo Docfa catastale. (art. 22 L.R. 16/2008) oppure nuova CILA (Comunicazione di inizio Lavori Asseverata con sanzione pari a euro 1.000,00 per lavori già eseguiti .

PRECISAZIONI

La superficie netta, calpestabile dell'unità immobiliare di tipologia economica (A/3) posta al terzo piano è il risultato del rilievo eseguito dei vani complessivi che risulta essere di 170,66 Mq a pavimento per una superficie lorda catastale pari a 184,00 Mq . Il lotto comprende inoltre la proprietà in esclusiva del lastrico solare corrispondente per estensione allo stesso appartamento sottostante e avente accesso dalle scale condominiali.
Per il calcolo del computo inerente il terrazzo si è applicata la norma UNI 10750 e Allegato C D.P.R. n. 138/98 (- Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) che indicano per la superficie dell'area scoperta , che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, (non direttamente accessibile dall'appartamento) un conteggio nella misura del 10 per cento, fino al 100 % della superficie calpestabile, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Quindi 184,00 + 17,06 pari a Mq 201,00 con arrotondamento.

PATTI

All'attualità non risulta al sottoscritto che siano in essere particolari patti di utilizzo del bene, anche in virtù del fatto che l'immobile è fruibile indipendentemente con accesso dal vano scala condominiale.

STATO CONSERVATIVO

Dall'alto della propria posizione l'appartamento interno 4, appare ben illuminato, soleggiato, e aperto sui tre lati ,con una vista che si estende averso le sottostanti abitazioni e il distacco privato adiacente lasciato in totale abbandono. Nella parte a nord è collocato un poggiolo .
Nell'insieme l'unità immobiliare adibita ad abitazione risulta in uno stato di conservazione discreto, si presenta pulito, ben tenuto ovvero abitabile senza dover eseguire lavori di una certa entità. Le persiane alla genovese in legno sono in discreto stato manutentivo, i serramenti in metallo bianco con vetrocamera sono stati sostituiti c.a. 15 anni or sono. I pavimenti in graniglia alla genovese con inserti in marmo sono tutti in buone condizioni manutentive generali così come i rivestimenti in ceramica dei due bagni che appaiono integri. La qualità dei sanitari e di tipo corrente.
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio posti sia su parete esterna con caldaia a condensazione collocata nel bagno di ponente. Lo stesso impianto di riscaldamento centralizzato collega tutti i radiatori del piano e fornisce l'acqua calda ad uso sanitario unicamente per lo stesso bagno (BN2) .
La cucina e l'altro bagno (BN1) collocati nella parte est dell'appartamento sono serviti come acqua sanitaria calda dallo scaldabagno Rintall installato nello stesso servizio igienico affacciato su via Armirotti . (Tale soluzione, vista la notevole distanza esistente tra i due bagni situati agli estremi opposti dell'appartamento permette di avere con maggior velocità l'acqua calda sanitaria diminuendone lo spreco).L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è stato modificato e riadattato negli anni.
Le pareti dei vani e i soffitti risultano tinteggiati in colore bianco e discretamente mantenute.

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

PARTI COMUNI

In generale il caseggiato si presenta come un parallelepipedo di 4 piani dei quali il piano terra avente altezza di 4,50 m è stato nel tempo destinato ad uso box e i tre piani superiori adibiti ad abitazione. Sia al primo che al secondo piano troviamo due unità immobiliari per piano di limitata ampiezza (4,5-5 vani) mentre al terzo piano un unico ampio appartamento adibito un tempo ad abitazione dei costruttori .
Il fabbricato si presenta nel suo insieme , con prospetti condizioni trascurate. La coloritura delle facciate appare in molte parti in stato di degrado avendo perso la propria tonalità pittorica che garantisce la protezione dalle intemperie e l'imbibizione delle sottostanti murature. Il terrazzo eseguito circa 15 anni fa si presenta impermeabilizzato e con pavimentazione galleggiante in quadrotti di cemento.
Il corpo scale,è diviso in due collocazioni distinte, la prima collocata in esterno al fabbricato la seconda ricavata nel volume abitativo. Entrambe si presentano in buono stato conservativo con pedate ed alzate in marmo , corrimano in ferro e quella ricavata nel vano abitativo caratterizzate da un lambrino ad effetto marmoreo presente a seguire in tutti i piani, una ringhiera in ferro con corrimano in legno. La centralizzazione degli impianti delle scale è eseguita in canaletta esterna in pvc.
Il fabbricato non ha finiture di pregio, e l'assenza dell'ascensore penalizza non poco le unità immobiliari presenti. Trattandosi di due corpi scale diversi e staccati rimane difficoltosa la possibilità futura di installazione di un ascensore diretto che potrebbe però essere sostituito da due distinti montascale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù dirette e indirette sul bene pignorato oggetto di perizia .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare con esposizione sui tre lati Nord-sud-est, altezza interna di 3,10 m , strutture verticali di tamponamento intonacate alla genovese, solai aventi spessore di 22 cm Un solaio degli anni '50 dello spessore di 22 cm è tipicamente un solaio in laterocemento gettato in opera. È composto da blocchi di laterizio forato chiamati pignatte (alti circa 17-18 cm) affiancati e separati da nervature in calcestruzzo armato (travetti), sormontati da una sottile soletta superiore in cemento (la cappa) di circa 4-5. Copertura caseggiato con terrazzo piano impermeabilizzato don guaina bituminosa e piastrellato in marmette di cemento . Pareti interne in mattoni semplici intonacati . Pavimentazione in graniglia con inserti in marmo di buona finitura. Cucina e tinello in listelli di parquet posati nella modalità "a correre " aventi tinta chiara da riprendere e trattarne la superficie. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio posti su parete esterna con caldaia a condensazione collocata nel bagno di ponente. Lo stesso impianto di riscaldamento centralizzato collega tutti i radiatori del piano e fornisce l'acqua calda ad uso sanitario unicamente per lo stesso bagno (BN2) .
La cucina e l'altro bagno (BN1) collocati nella parte est dell'appartamento sono serviti come acqua sanitaria calda dallo scaldabagno Rintall installato nello stesso servizio igienico affacciato su via Armirotti . (Tale soluzione, vista la notevole distanza esistente tra i due bagni situati agli estremi opposti dell'appartamento permette di avere con maggior velocità l'acqua calda sanitaria diminuendone lo spreco).L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è stato modificato e riadattato negli anni.

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA VALENTINO ARMIROTTI , 16151, EDIFICIO 6, SCALA U., INTERNO 4, PIANO 3

Al momento della prima e unica visita l'immobile risultava occupato dalla signora Demiraj e dai tre figli minori della coppia

Alla data dell'accesso avvenuta in data 07/07/2026 l'immobile risulta abitato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/03/1960** al **16/06/1972**	**** Omissis ****	**IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/06/1972** al **24/05/1990**	**** Omissis ****	**VOLTURA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		G. TORRENTE RONCO SCRIVIA	16/06/1972	9762	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/05/1990** al **26/08/1997**	**** Omissis ****	**VOLTURA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		LA PEGNA ALBERTO GENOVA	24/05/1990	76309	

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			12/06/1990	6117	
Dal **26/08/1997** al **01/09/2000**	**** Omissis ****	**RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			26/08/1997	24931	23771
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/09/2000** al **01/09/2000**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MORELLO AURELIO GENOVA	01/09/2000	86524	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		GENOVA	06/03/2001	16391.1	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/09/2000** al **07/03/2016**	**** Omissis ****	**CONVALIDA VOLTURA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MORELLO AURELIO GENOVA	01/09/2000	86524	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

Dal **07/03/2016**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO AURELIO MORELLO	07/03/2016	138642	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		GENOVA	14/03/2016		5025.1/2026

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 aggiornate al 20/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo
  Iscritto a Genova il 15/03/2016
  Reg. gen. 7158 - Reg. part. 1089
  Quota: 1/1 INTERO BENE
  Importo: € 192.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 96.000,00
  Rogante: Notaio Morello Aurelio
  Data: 15/03/2016
  N° repertorio: 138643
  N° raccolta: 31226

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

- **IPOTECA CONC,AMMINISTRATIVA** derivante da RISCOSSIONE DER. DA RUOLO
  Iscritto a GENOVA il 05/12/2018
  Reg. gen. 40436 - Reg. part. 6185
  Quota: 1/1 QUOTA NUDA PROPRIETA'
  Importo: € 56.078,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 28.039,40
  Data: 04/12/2018
  N° repertorio: 5448
  N° raccolta: 4818
- **IPOTECA CONC,AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a ROMA il 11/02/2020
  Reg. gen. 4413 - Reg. part. 612
  Quota: 1/1 QUOTA NUDA PROPRIETA'
  Importo: € 113.946,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 56.973,12
  Data: 10/02/2020
  N° repertorio: 6564
  N° raccolta: 4820
- **IPOTECA CONC,AMMINISTRATIVA** derivante da RISCOSSIONE DER. DA RUOLO
  Iscritto a ROMA il 26/11/2024
  Reg. gen. 39919 - Reg. part. 5716
  Quota: 1- NUDA PROPRIETA'
  Importo: € 393.612,74
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 196.806,37
  Data: 25/11/2024
  N° repertorio: 9095
  N° raccolta: 4824

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**
  Trascritto a GENOVA il 14/03/2016
  Reg. gen. 7080 - Reg. part. 5025
  Quota: 1
- **VERBALE PIGNORAMENTO DI IMMOBILE**
  Trascritto a GENOVA il 23/03/2026
  Reg. gen. 9747 - Reg. part. 7528
  Quota: 1/1 INTERO BENE
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

NORMATIVA URBANISTICA

Regolarità Urbanistica e Edilizia
Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che il caseggiato individuato dai civici 6 di via Valentino Armirotti e 7 di via Currò è stato ricostruito secondo il progetto edilizio prot. 218 del 06/06/1950 a firma dell'ing. Badano con parere positivo della Commissione Edilizia rilasciato in data 21/10/1950 n. 1911 ai proprietari e costruttori Amedeo e Guglielmo Storace .
Si precisa che non si è esaminato il fascicolo progettuale dell'edificio per verificarne lo stato legittimato ma la comparazione della originaria planimetria catastale regolarmente depositata il 16/03/1960 e lo stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità dovute ad opere interne non oggetto di autorizzate tra cui :
1) lo spostamento di una tramezza semplice di 6,44 m collocata tra il salone ed il corridoio (individuato dal n. 8) di circa 60 cm con conseguente ampliamento in larghezza del bagno presente BN1 (da 1,16 a 1,82 m.)
2) la demolizione delle originarie due tramezze aventi lunghezza 1,30 m presenti ai lati del salone
3) l'esecuzione del tamponamento interno della finestra del salone (vano n.2) con affaccio sulla via Valentino Armirotti
Per quanto sopra indicato dovrà essere presentata da professionista regolare pratica edilizia di regolarizzazione opere interne se eseguite prima del 01 Gennaio 2005 con sanzione amministrativa pari a euro 172,15 e deposito del nuovo Docfa catastale. (art. 22 L.R. 16/2008) oppure nuova CILA (Comunicazione di inizio Lavori Asseverata con sanzione pari a euro 1.000,00 per lavori già eseguiti .(La regolarizzazione di tali difformità come lavoro professionale oltre a sanzione e oneri comunali e catastali viene quantificata in euro 3.000,00 e detratta dalla valutazione finale del bene.)
Identificazione Topografica
Il fabbricato individuato ricade nella tavola n. 64 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000.
Identificazione Urbanistica
-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 37 (scala 1: 5.000) in ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR .
Vedi allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Si sono riscontrate difformità edilizie e catastali all'interno dell'immobile e nello specifico riguardano :
1) lo spostamento di una tramezza semplice di 6,44 m collocata tra il salone ed il corridoio (individuato dal n. 8 nella planimetria del rilievo) di circa 60 cm con conseguente ampliamento in larghezza del bagno presente BN1 (da 1,16 a 1,82 m.)
2) la demolizione delle originarie due tramezze aventi lunghezza 1,30 m presenti ai lati del salone (vano n. 2 della planimetria del rilievo)
3) l'esecuzione del tamponamento interno della finestra del salone (vano n.2) con affaccio sulla via Valentino Armirotti
4) tamponamento della seconda porta indicata a catasto essere presente nel vano 7 (del rilievo)
Per quanto sopra indicato dovrà essere presentata da professionista regolare pratica edilizia di regolarizzazione opere interne se eseguite prima del 01 Gennaio 2005 con sanzione amministrativa pari a euro 172,15 e deposito del nuovo Docfa catastale. (art. 22 L.R. 16/2008) oppure nuova CILA (Comunicazione di

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

inizio Lavori Asseverata con sanzione pari a euro 1.000,00 per lavori già eseguiti .
(La regolarizzazione di tali difformità come lavoro professionale oltre a sanzione, oneri comunali e catastali viene quantificata in euro 3.000,00 e detratta dalla valutazione finale del bene.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.892,94

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alle mie due richieste fatte pervenire via email all'amministratore del caseggiato il 20 /07/ 2026 e il 18/08/2026 in merito all'invio della copia degli ultimi due consuntivi e al debito da parte dell'interno 4 verso la stessa amministrazione ho ricevuto dalla stessa unicamente l' indicazione allegata (vedi allegato 12) .
L'ammontare delle spese condominiali insolute degli ultimi due anni è stato ottenuto replicato per il 2026 la stessa cifra indicata nel 2025 (euro 1.446,47) per un totale pari a euro 2.892,94

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Valentino Armirotti , 16151, edificio 6, scala U., interno 4, piano 3
  Situato nella prima fascia collinare di Sampiedarena posta immediatamente alle spalle della via pedonale Carlo Rolando da cui dista pochi minuti a piedi la zona edificata è prevalentemente a carattere residenziale . Servita nelle vicinanze dal mezzo pubblico, con fermate in via Paolo Reti e Piazza R. Masnata la via Armirotti è caratterizzata da una viabilità locale, con limitati spazi ad uso parcheggio per residenti, e presenta nell'intorno (v. Rolando) un vivo tessuto commerciale formato da bottega varie, negozi di vicinato di generi alimentari, frutta verdura, panificio, farmacia, e alcuni bar tutti locali posti al piano strada . Nelle vicinanze troviamo anche dei supermercati, la chiesa parrocchiale di via S. Giovanni Bosco e San Gaetano ed alcuni istituti scolatici nonché il tecnico industriale e professionale Don Bosco .L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un ampio fabbricato che si estende dalla via Currò (civico 7) sino alla via Valentino Armirotti (civico 6) oggetto di ricostruzione avvenuta negli anni 50 su progetto dell'ing. Badano con parere positivo della Commissione Edilizia rilasciato in data 21/10/1950 n. 1911 ai proprietari e costruttori Amedeo e Guglielmo Storace primi intestatari sia dell'appartamento oggetto di perizia che di quello adiacente di 9 vani interno 5 avente accesso dal vano scale di via Currò civico 7. Si comprende così l' ampiezza dell'immobile che si sviluppa su una superficie di 184 mq dell'intero terzo piano con accesso al civico 6 della via V. Armirotti e alcune particolarità costruttive quali la tipologia della bella pavimentazione presente non riscontrabile in immobili di tipo economico presenti in zona. Nel bene immobiliare è compreso l'uso esclusivo del soprastante lastrico solare raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale e corrispondente nelle proprie misure a quelle dell'appartamento sottostante .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 309, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 148.450,00
  Al fine di pervenire alla corretta stima immobiliare del bene in oggetto si è provveduto innanzitutto a raccogliere informazioni sui valori di mercato della zona, i valori dichiarati in atto all'Agenzia delle Entrate, le indicazioni forniteci dalle tabelle OMI e dall'Osservatorio immobiliare della FIAIP .
  Consultazione dei valori immobiliari dichiarati in atto nel portale dell'Area dell'Agenzia delle entrate
  La ricerca effettuata si basa nella verifica degli atti di acquisto/vendita per i primi sei mesi dell'anno 2025 di unita immobiliari in un raggio di 300 metri dalla via Valentino Armirotti con indicazione sia della metratura del bene immobiliare che del prezzo di vendita:
  Consultazione dei valori immobiliari OMI relativi alla zona e in funzione del tipo di immobile di tipo economico A/3 e la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metro-quadrato compreso tra i 600 e i 890 euro . (quotazione al 2° semestre 2025) .
  In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella fascia semicentrale con codice di zona C21, e microzona catastale n. 36 .
  Con le informazioni desunte nelle modalità precedentemente indicate si è provveduto ad eseguire una doppia stima 1) con la valutazione a metroquadrato 2) applicando il Market Comparison Approach .l valore finale del bene sarà dato dalla media delle due stime :
  1) (stima immobiliare con valutazione a mq) La stima del bene immobiliare verrà effettuata a " valore venale ". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta sia dei valori di mercato della zona, riferite all' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, che pubblica semestralmente un listino dei valori a metro quadro per zona e per tipologia di vendita, (basati sulle 3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente) che dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tabelle OMI redatta dall'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metro-quadrato per le abitazioni di tipo economico compreso tra i 600 e i 890 euro . (quotazione al 2° semestre 2025) .
  In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella fascia semicentrale con codice di zona C21, e microzona catastale n. 36 .
  La caratteristica più saliente riscontrata e tenuta in debita considerazione soprattutto nell'analisi

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

comparativa è quella relativa al piano di ubicazione dell'unità immobiliare e alla presenza o meno dell'ascensore . Si tenga conto che l'assenza dell'ascensore per un terzo piano abitativo, deprezza l'immobile dal 15 al 20 % del proprio valore.
Nella ricerca di mercato si sono verificati e comparati i valori di altri 6 beni immobiliari collocati nelle immediate vicinanze mediante una ricerca effettuata con internet e la consultazione dei maggiori portali di commercializzazione di beni immobiliari (casa.it, attico.it, immobiliare .it) raffrontati nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di trovare il valore medio di mercato a metro quadrato del bene in esame.
In considerazione all'attuale flessione del mercato immobiliare e alla pesante situazione economica, viste l'analisi del bene immobiliare la propria collocazione e le valutazioni complessive sopra riportate si può
ragionevolmente assegnare al bene un valore pari alla media del gap indicato ottenendo pertanto una quantificazione complessiva pari a :
Superficie commerciale appartamento e terrazzo 201,00 mq Valore euro 708,955 a mq Valutazione immobiliare Euro 142.500,00
Si è quindi eseguito una ulteriore stima dell'immobile applicando il Market Comparison Approach
2) (Metodo del Confronto di mercato Market Comparison Approach) con procedimento di stima secondo gli standard internazionali. E' questo un sistema di stima immobiliare basato sul confronto tra l'immobile da valutare (detto Subject) e almeno quattro beni simili (Comparables) venduti di recente nello stesso mercato.
Le fasi principali del MCA sviluppato ha interessato le seguenti fasi:
1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, nella zona bersaglio, quindi basandosi su prezzi reali e non su stime astratte.
2) Rilevazione dei dati immobiliari completi
3) Scelta delle caratteristiche immobiliari
4) Compilazione della tabella dei dati
5) Stima dei prezzi marginali (ovvero le indicazioni delle variazioni del prezzo dell'immobile alle variazioni di ogni singola caratteristica presente tra i comparable
6) Redazione della tabella di valutazione e confronto nella quale si correggono le differenze tra l'immobile da stimare e quelli di riscontro adeguando i valori parametrati
7) Sintesi valutativa con indicazione del prezzo marginale assunto a mq da applicare
Il compito iniziale è stato quello di cercare le contrattazioni relative ad immobili simili ricavate dai maggiori portali internet da cui si è potuto rilevare i dati immobiliari principali completati da un approfondimento atto a recepire le caratteristiche mancanti nell'inserzioneIl metodo del confronto di mercato con il sistema di stima prevede quindi la disamina di tutti quegli aggiustamenti sistematici dovuti alle differenti caratteristiche dei sei immobili presi a confronto dell'immobile oggetto di stima .
Nel nostro caso i 6 appartamenti sono ubicati nella via Currò, nella stessa via V. Armirotti e nella sottostante via Rolando, in caseggiati diversi con valori di stato e d'uso diversi a seconda delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche (altezza di piano, superficie, ascensore, caratteristiche del condominio, stato di degrado esterno ed interno).
Dalla analisi e dalla comparazione tra i beni immobiliari indicati ho ricavato con il programma il prezzo marginale che ho assunto come base della valutazione a metroquadrato è pari a Euro 798,00
Superficie commerciale appartamento e terrazzo 201,00 mq Valore euro 798,00 a mq Valutazione immobiliare Euro 160.400,00 Stima "media" finale e Valore a base d'asta :
Preso atto dei valori precedentemente determinati sulla base delle due modalità di stima si procede, per riscontrare il valore dell'immobile, con la esecuzione del valore medio di riferimento :
Stima con la valutazione a mq : 142.500,00
Stima con il sistema Market Comparison Approach : 160.400,00
Media aritmetica: 151.450,00
Detrazione per lavoro professionale atto a
Regolarizzare l'appartamento compreso

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

della sanzione, oneri comune e catasto -3.000,00

VALORE IMMOBILE EURO 148.450,00 vedere allegato n. 10 Stima immobiliare Relazione

RIDUZIONE DEL 5% PER ASSENZA
DELLA GARANZIA VIZI ED EVIZIONE - 7.422,00 (come richiesto nel quesito peritale)

VALORE FINALE DI STIMA A BASE D'ASTA EURO 141.027,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Valentino Armirotti , 16151, edificio 6, scala U., interno 4, piano 3	201,00 mq	738,55 €/mq	€ 148.450,00	100,00%	€ 148.450,00
				Valore di stima:	€ 148.450,00

Valore di stima: € 148.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RIDUZIONE DEL 5% PER ASSENZA DELLA GARANZIA VIZI ED EVIZIONE	7.422,00	€

Valore finale di stima: **€ 141.027,50**

Con le informazioni desunte dall' Agenzia delle Entrate per quanto riguarda i valori indicati negli atti di vendita immobiliare e i valori a mq della zona desunti dalle tabelle OMI si è provveduto ad eseguire una doppia stima : con la valutazione a metroquadrato e applicando il Market Comparison Approach .l valore finale del bene è dato dalla media delle due distinte stime.
A tale valore, come indicato nelle modalità esecutive del quesito peritale si è provveduto ad effettuare sull'importo finale una riduzione del 5% per assenza della garanzia ed evizione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

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 04/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borghi Pier Ugo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01 atto di acquisto (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02 visura catastale (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 03 planimetria catastale (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 04 verbale primo accesso (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 05 rilievo con misure dell' appartamento (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 6 Foto - 06 foto prospetti, vano scale, terrazzo (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 7 Foto - 07 foto vani interni appartamento (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 08 tavole inquadramento urbanistico immobile (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - 09 scheda edificio comune (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - 10 Stima del bene immobiliare RELAZIONE (Aggiornamento al 20/08/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - n.11 Ispezione ipotecaria bene immobiliare (Aggiornamento al 28/08/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - 12 Amministrazione Condominiale situazione contabile (Aggiornamento al 28/08/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - n.13 certificazione energetica immobile (Aggiornamento al 28/08/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - N.14 Attestazione adempimenti Art. 173 Bis 1 80/2025 (Aggiornamento al 31/08/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - N. 15 Prospetto Compensi Rev 11.2.22 (Aggiornamento al 31/08/2026)

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Valentino Armirotti , 16151, edificio 6, scala U., interno 4, piano 3
  Situato nella prima fascia collinare di Sampiedarena posta immediatamente alle spalle della via pedonale Carlo Rolando da cui dista pochi minuti a piedi la zona edificata è prevalentemente a carattere residenziale . Servita nelle vicinanze dal mezzo pubblico, con fermate in via Paolo Reti e Piazza R. Masnata la via Armirotti è caratterizzata da una viabilità locale, con limitati spazi ad uso parcheggio per residenti, e presenta nell'intorno (v. Rolando) un vivo tessuto commerciale formato da bottega varie, negozi di vicinato di generi alimentari, frutta verdura, panificio, farmacia, e alcuni bar tutti locali posti al piano strada . Nelle vicinanze troviamo anche dei supermercati, la chiesa parrocchiale di via S. Giovanni Bosco e San Gaetano ed alcuni istituti scolatici nonché il tecnico industriale e professionale Don Bosco .L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un ampio fabbricato che si estende dalla via Currò (civico 7) sino alla via Valentino Armirotti (civico 6) oggetto di ricostruzione avvenuta negli anni 50 su progetto dell'ing. Badano con parere positivo della Commissione Edilizia rilasciato in data 21/10/1950 n. 1911 ai proprietari e costruttori Amedeo e Guglielmo Storace primi intestatari sia dell'appartamento oggetto di perizia che di quello adiacente di 9 vani interno 5 avente accesso dal vano scale di via Currò civico 7. Si comprende così l' ampiezza dell'immobile che si sviluppa su una superficie di 184 mq dell'intero terzo piano con accesso al civico 6 della via V. Armirotti e alcune particolarità costruttive quali la tipologia della bella pavimentazione presente non riscontrabile in immobili di tipo economico presenti in zona. Nel bene immobiliare è compreso l'uso esclusivo del soprastante lastrico solare raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale e corrispondente nelle proprie misure a quelle dell'appartamento sottostante .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 309, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Regolarità Urbanistica e Edilizia Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che il caseggiato individuato dai civici 6 di via Valentino Armirotti e 7 di via Currò è stato ricostruito secondo il progetto edilizio prot. 218 del 06/06/1950 a firma dell'ing. Badano con parere positivo della Commissione Edilizia rilasciato in data 21/10/1950 n. 1911 ai proprietari e costruttori Amedeo e Guglielmo Storace . Si precisa che non si è esaminato il fascicolo progettuale dell'edificio per verificarne lo stato legittimato ma la comparazione della originaria planimetria catastale regolarmente depositata il 16/03/1960 e lo stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità dovute ad opere interne non oggetto di autorizzate tra cui : 1) lo spostamento di una tramezza semplice di 6,44 m collocata tra il salone ed il corridoio (individuato dal n. 8) di circa 60 cm con conseguente ampliamento in larghezza del bagno presente BN1 (da 1,16 a 1,82 m.) 2) la demolizione delle originarie due tramezze aventi lunghezza 1,30 m presenti ai lati del salone 3) l'esecuzione del tamponamento interno della finestra del salone (vano n.2) con affaccio sulla via Valentino Armirotti Per quanto sopra indicato dovrà essere presentata da professionista regolare pratica edilizia di regolarizzazione opere interne se eseguite prima del 01 Gennaio 2005 con sanzione amministrativa pari a euro 172,15 e deposito del nuovo Docfa catastale. (art. 22 L.R. 16/2008) oppure nuova CILA (Comunicazione di inizio Lavori Asseverata con sanzione pari a euro 1.000,00 per lavori già eseguiti .(La regolarizzazione di tali difformità come lavoro professionale oltre a sanzione e oneri comunali e catastali viene quantificata in euro 3.000,00 e detratta dalla valutazione finale del bene.) Identificazione Topografica Il fabbricato individuato ricade nella tavola n. 64 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000. Identificazione Urbanistica -Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 37 (scala 1: 5.000) in ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR . Vedi allegato

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

Prezzo base d'asta: **€ 141.027,50**

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.027,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Valentino Armirotti , 16151, edificio 6, scala U., interno 4, piano 3		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 309, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3	**Superficie**	201,00 mq
Stato conservativo:	Dall'alto della propria posizione l'appartamento interno 4, appare ben illuminato, soleggiato, e aperto sui tre lati ,con una vista che si estende averso le sottostanti abitazioni e il distacco privato adiacente lasciato in totale abbandono. Nella parte a nord è collocato un poggiolo . Nell'insieme l'unità immobiliare adibita ad abitazione risulta in uno stato di conservazione discreto, si presenta pulito, ben tenuto ovvero abitabile senza dover eseguire lavori di una certa entità. Le persiane alla genovese in legno sono in discreto stato manutentivo, i serramenti in metallo bianco con vetrocamera sono stati sostituiti c.a. 15 anni or sono. I pavimenti in graniglia alla genovese con inserti in marmo sono tutti in buone condizioni manutentive generali così come i rivestimenti in ceramica dei due bagni che appaiono integri. La qualità dei sanitari e di tipo corrente. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio posti sia su parete esterna con caldaia a condensazione collocata nel bagno di ponente. Lo stesso impianto di riscaldamento centralizzato collega tutti i radiatori del piano e fornisce l'acqua calda ad uso sanitario unicamente per lo stesso bagno (BN2) . La cucina e l'altro bagno (BN1) collocati nella parte est dell'appartamento sono serviti come acqua sanitaria calda dallo scaldabagno Rintall installato nello stesso servizio igienico affacciato su via Armirotti . (Tale soluzione, vista la notevole distanza esistente tra i due bagni situati agli estremi opposti dell'appartamento permette di avere con maggior velocità l'acqua calda sanitaria diminuendone lo spreco).L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è stato modificato e riadattato negli anni. Le pareti dei vani e i soffitti risultano tinteggiati in colore bianco e discretamente mantenute.		
Descrizione:	Situato nella prima fascia collinare di Sampiedarena posta immediatamente alle spalle della via pedonale Carlo Rolando da cui dista pochi minuti a piedi la zona edificata è prevalentemente a carattere residenziale . Servita nelle vicinanze dal mezzo pubblico, con fermate in via Paolo Reti e Piazza R. Masnata la via Armirotti è caratterizzata da una viabilità locale, con limitati spazi ad uso parcheggio per residenti, e presenta nell'intorno (v. Rolando) un vivo tessuto commerciale formato da bottega varie, negozi di vicinato di generi alimentari, frutta verdura, panificio, farmacia, e alcuni bar tutti locali posti al piano strada . Nelle vicinanze troviamo anche dei supermercati, la chiesa parrocchiale di via S. Giovanni Bosco e San Gaetano ed alcuni istituti scolatici nonché il tecnico industriale e professionale Don Bosco .L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un ampio fabbricato che si estende dalla via Currò (civico 7) sino alla via Valentino Armirotti (civico 6) oggetto di ricostruzione avvenuta negli anni 50 su progetto dell'ing. Badano con parere positivo della Commissione Edilizia rilasciato in data 21/10/1950 n. 1911 ai proprietari e costruttori Amedeo e Guglielmo Storace primi intestatari sia dell'appartamento oggetto di perizia che di quello adiacente di 9 vani interno 5 avente accesso dal vano scale di via Currò civico 7. Si comprende così l' ampiezza dell'immobile che si sviluppa su una superficie di 184 mq dell'intero terzo piano con accesso al civico 6 della via V. Armirotti e alcune particolarità costruttive quali la tipologia della bella pavimentazione presente non riscontrabile in immobili di tipo economico presenti in zona. Nel bene immobiliare è compreso l'uso esclusivo del soprastante lastrico solare raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale e corrispondente nelle proprie misure a quelle dell'appartamento sottostante .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento della prima e unica visita l'immobile risultava occupato dalla signora Demiraj e dai tre figli minori della coppia		

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0606208897b93f3bb82c11b115c585