

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2023 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.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.800,00	14



INCARICO

All'udienza del 22/11/2023, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Genova (GE) - Via Rinaldo Rigola civ.28, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è composto da uno studio medico che si trova all'interno del condominio di Via Rinaldo Rigola civico 28 (già Via San Bartolomeo del Fossato 265 R) nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova.

Via Rinaldo Rigola è una delle varie direttrici mare/monte perpendicolare a Via Antonio Cantore/Via di Francia/Soprelevata Aldo Moro di ponente di spalle alla "Casa Comunale" della Torre del "Matitone".

La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. Verso ponente, a circa 3,2 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest", dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 4,1 km di distanza c'è la stazione più vicina di Genova Principe delle Ferrovie dello Stato.

Via Rinaldo Rigola è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico dell'ascensore AMT che la collega alla sottostante Via Dino Col e quindi con le linee su Via Cantore e Via Di Francia e verso la metropolitana cittadina (fermata "Dinegro").

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il condominio che si attesta su Via Rinaldo Rigola è stato realizzato negli anni '60 come si evince dalla pianta catastale 20.03.1963

Il corpo di fabbrica dell'edificio dove è inserito il civico 28 oggetto di perizia è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di cinque piani fuori terra a destinazione residenziale e commerciale sulla piazzetta antistante.

A livello ipogeo è presente un ampio garage sempre condominiale (non oggetto di procedura).

L'immobile oggetto di perizia è uno studio medico posto al piano strada con affaccio/ingresso sulla piazzetta antistante e altri affacci sulla corte interna.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Lo studio medico al civico 28 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano strada dell'edificio. Il locale, categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe) di Consistenza 45 m2, è composto da un ampio ingresso che funge da sala di attesa, un locale studio, un bagno con antibagno.

Tutti i locali hanno affacci aperti.

Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo tipo "seminato alla genovese". Il bagno non è piastrellato alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è a vetrina ed è presente una serranda metallica a rullo: per via del fatto che per accedere al locale si è provveduto con accesso forzoso con la forza pubblica è stata applicata una nuova serratura e le parti metalliche, essendo state forzate, sono rovinate.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento non è presente.

E' presente uno scaldabagno elettrico nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'infilso dello studio è in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro, mentre quello del bagno è in legno con vetro singolo: tali serramenti sono dotati di tapparelle in plastica (colore amaranto).

Il serramento di ingresso a vetrina sulla piazzetta antistante è alluminio anodizzato, no taglio termico, con vetro singolo.

Esternamente vi sono le tapparelle in plastica (colore amaranto). Nell'insieme il locale è in condizioni buone e non

necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/01/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Genova (GE) - Via Rinaldo Rigola civ.28, piano Terra

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a:

Nord-Est: distacco,
Sud-Est: altra unità immobiliare,
Sud-Ovest: vano scala condominiale,
Nord-Ovest: altra unità immobiliare.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio medico	44,65 mq	51,88 mq	1	51,88 mq	3,36 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				51,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 16, Part. 315, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 45 Piano Terra
Dal 16/11/1999 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 16, Part. 315, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 45 Piano Terra
Dal 25/02/2011 al 22/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 16, Part. 315, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 45 Superficie catastale 45 mq Rendita € 732,08 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	16	315	28	1	C1	3	45	45 mq	732,08 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della pianta catastale agli atti del 20.03.1963 non c'è corrispondenza rispetto a quanto rilevato. La difformità rilevata consiste nella realizzazione della divisione dell'unico ampio vano presente nella pianta catastale in due parti (locale di attesa e locale studio) e della modifica del bagno ed antibagno diversamente rappresentati.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova:
il certificato di residenza,
l'estratto di matrimonio.

il sig. **** Omissis **** risulta:

- vi è nei suoi confronti un procedimento di cancellazione anagrafica in corso per irreperibilità dal 26/10/2023,
- essere coniugato/a con la sig.ra **** Omissis **** a Chiavari (GE) dal 12/12/1992, in regime di separazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2011 al 22/02/2024	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrari Clemente	25/02/2011	15691	11372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/03/2011	8577	5835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 11/03/2011
Reg. gen. 8578 - Reg. part. 1499



Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: FERRARI CLEMENTE
Data: 25/02/2011
N° repertorio: 15692
N° raccolta: 11373

• **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a GENOVA il 30/10/2019
Reg. gen. 35402 - Reg. part. 5422
Importo: € 43.661,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 21.830,58
Data: 29/10/2019
N° repertorio: 6402
N° raccolta: 4819



Trascrizioni

• **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 25/11/1999
Reg. gen. 35361 - Reg. part. 24201
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 13/07/2023
Reg. gen. 24410 - Reg. part. 19285
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 Riqualficazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ufficio Agibilità del Comune di Genova: non esiste un decreto di abitabilità;

Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Genova: esiste la pratica n.741/1994;

Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova: esistono le pratiche edilizie n.856/1959, n.1008/1961, n.100/1985



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.



Il locale oggetto di perizia NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme sia rispetto alla pianta catastale agli atti del 20.03.1963 a firma del tecnico Ing. Franco Gardella che rispetto alla pratica di condono 741/1994. Si precisa che l'irregolarità consiste nella realizzazione della divisione dell'unico ampio vano presente sia nella pianta catastale che nel condono in due parti (locale di attesa e locale studio) e della modifica del bagno ed antibagno diversamente rappresentati.

Risulta quindi necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.Lgs. 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 100,00 diritti segreteria.

TOTALE CIRCA 1.700,00 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 Arch. **** Omissis **** come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2024/0313133 del 21/03/2024 (in validità fino al 21/03/2034) con Codice identificativo 07202414023 L'immobile risulta essere in Classe Energetica "E".



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: € 678,14

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.552,62



Spese Ordinaria 2020-2021: 609,59 €

Spese Ordinaria 2021-2022: 68,55 €

Spese Straordinario Rifacimento Tetto civ. 4: 405,60 €

Spese Straordinario Rifacimento Tetto civ. 26: 570,77 €

Spese Straordinario Rifacimento Tetto civ. 38-48: 405,60 €



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Genova (GE) - Via Rinaldo Rigola civ.28, piano Terra
L'immobile oggetto di stima è composto da uno studio medico che si trova all'interno del condominio di Via Rinaldo Rigola civico 28 (già Via San Bartolomeo del Fossato 265 R) nella delegazione di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Rinaldo Rigola è una delle varie direttrici mare/monte perpendicolare a Via Antonio Cantore/Via di Francia/Soprelevata Aldo Moro di ponte di spalle alla "Casa Comunale" della Torre del "Matitone". La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. Verso ponente, a circa 3,2 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest", dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 4,1 km di distanza c'è la stazione più vicina di Genova Principe delle Ferrovie dello Stato. Via Rinaldo Rigola è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico dell'ascensore AMT che la collega alla sottostante Via Dino Col e quindi con le linee su Via Cantore e Via Di Francia e verso la metropolitana cittadina (fermata "Dinegro").

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il condominio che si attesta su Via Rinaldo Rigola è stato realizzato negli anni '60 come si evince dalla pianta catastale 20.03.1963. Il corpo di fabbrica dell'edificio dove è inserito il civico 28 oggetto di perizia è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di cinque piani fuori terra a destinazione residenziale e commerciale sulla piazzetta antistante. A livello ipogeo è presente un ampio garage sempre condominiale (non oggetto di procedura). L'immobile oggetto di perizia è uno studio medico posto al piano strada con affaccio/ingresso sulla piazzetta antistante e altri affacci sulla corte interna. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Lo studio medico al civico 28 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano strada dell'edificio. Il locale, categoria catastale C/1 (Negozii e botteghe) di Consistenza 45 m², è composto da un ampio ingresso che funge da sala di attesa, un locale studio, un bagno con antibagno. Tutti i locali hanno affacci aperti. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo tipo "seminato alla genovese". Il bagno non è piastrellato alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è a vetrina ed è presente una serranda metallica a rullo: per via del fatto che per accedere al locale si è provveduto con accesso forzoso con la forza pubblica è stata applicata una nuova serratura e le parti metalliche, essendo state forzate, sono rovinate. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento non è presente. E' presente uno scaldabagno elettrico nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria. L'infisso dello studio è in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro, mentre quello del bagno è in legno con vetro singolo: tali serramenti sono dotati di tapparelle in plastica (colore amaranto). Il serramento di ingresso a vetrina sulla piazzetta antistante è alluminio anodizzato, no taglio termico, con vetro singolo. Esternamente vi sono le tapparelle in plastica (colore amaranto). Nell'insieme il locale è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 315, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 42.580,51

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);



"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."

Negoziò

Regione: LIGURIA

Provincia: GENOVA

Comune :GENOVA

Indirizzo: VIA RINALDO RIGOLA CIV.28

CAP. : 16149

Dati Catastali: sez.GEA, fg.16, m.315,s.28,C/1 (negozi, botteghe)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione Superficie lorda Percentuale Superficie Commerciale

Negoziò	51,88	100%	51,88
Superficie commerciale totale			51,88

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica - Sampierdarena, Martinetti, Belvedere (Corso Magellano, Via dei Landi, Via Marabotto)

Tipologia Negoziò

Stato Conservativo Normale

Minimo 610,00 €

Medio 905,00 €

Massimo 1.200,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferica - Sampierdarena, Martinetti, Belvedere (Corso Magellano, Via dei Landi, Via Marabotto)

Tipologia Negoziò

Minimo 495,00 €

Medio 736,50 €

Massimo 978,00 €

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

Minimo 552,50 €

Medio 820,75 €

Massimo 1.089,00 €



CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 552,50 €	51,88	28.663,70 €



medio	820,75 €	51,88	42.580,51 €
massimo	1.089,00 €	51,88	56.497,32 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori medi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

42.580,51 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Studio medico Genova (GE) - Via Rinaldo Rigola civ.28, piano Terra	51,88 mq	820,75 €/mq	€ 42.580,51	100,00%	€ 42.580,51
				Valore di stima:	€ 42.580,51

Valore di stima: € 42.580,51

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di amministrazione	2230,76	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1700,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 34.800,00

Il valore ritenuto congruo e pari a: 42.580,51 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	2.230,76 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.700,00 €
Totale spese	3.930,76 €

Valore immobile 38.649,75 €

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

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
38.649,75 €	3.864,98 €	34.784,78 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta



Quota di piena proprietà del Sig.**** Omissis **** è pari a € 34.800,00 (trentaquattromilaottocento/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

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 22/03/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO C STATO ATTUALE - RAFFRONTI
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO F ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO G ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO H PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO I OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO L APE
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.302-2023 ALLEGATO M STIMA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Genova (GE) - Via Rinaldo Rigola civ.28, piano Terra
L'immobile oggetto di stima è composto da uno studio medico che si trova all'interno del condominio di Via Rinaldo Rigola civico 28 (già Via San Bartolomeo del Fossato 265 R) nella delegazione di di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Rinaldo Rigola è una delle varie direttrici mare/monte perpendicolare a Via Antonio Cantore/Via di Francia/Soprelevata Aldo Moro di ponente di spalle alla "Casa Comunale" della Torre del "Matitone". La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. Verso ponente, a circa 3,2 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest", dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 4,1 km di distanza c'è la stazione più vicina di Genova Principe delle Ferrovie dello Stato. Via Rinaldo Rigola è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico dell'ascensore AMT che la collega alla sottostante Via Dino Col e quindi con le linee su Via Cantore e Via Di Francia e verso la metropolitana cittadina (fermata "Dinegro").

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il condominio che si attesta su Via Rinaldo Rigola è stato realizzato negli anni '60 come si evince dalla pianta catastale 20.03.1963 Il corpo di fabbrica dell'edificio dove è inserito il civico 28 oggetto di perizia è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di cinque piani fuori terra a destinazione residenziale e commerciale sulla piazzetta antistante. A livello ipogeo è presente un ampio garage sempre condominiale (non oggetto di procedura). L'immobile oggetto di perizia è uno studio medico posto al piano strada con affaccio/ingresso sulla piazzetta antistante e altri affacci sulla corte interna. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Lo studio medico al civico 28 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano strada dell'edificio. Il locale, categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe) di Consistenza 45 m2, è composto da un ampio ingresso che funge da sala di attesa, un locale studio, un bagno con antibagno. Tutti i locali hanno affacci aperti. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo tipo "seminato alla genovese". Il bagno non è piastrellato alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è a vetrina ed è presente una serranda metallica a rullo: per via del fatto che per accedere al locale si è provveduto con accesso forzoso con la forza pubblica è stata applicata una nuova serratura e le parti metalliche, essendo state forzate, sono rovinate. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento non è presente. E' presente uno scaldabagno elettrico nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria. L'infisso dello studio è in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro, mentre quello del bagno è in legno con vetro singolo: tali serramenti sono dotati di tapparelle in plastica (colore amaranto). Il serramento di ingresso a vetrina sulla piazzetta antistante è alluminio anodizzato, no taglio termico, con vetro singolo. Esternamente vi sono le tapparelle in plastica (colore amaranto). Nell'insieme il locale è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 315, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C1

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 Riqualficazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53E, Genova - Centro Urbano, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 34.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 302/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.800,00

Bene N° 1 - Studio medico			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Rinaldo Rigola civ.28, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 315, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	51,88 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di stima è composto da uno studio medico che si trova all'interno del condominio di Via Rinaldo Rigola civico 28 (già Via San Bartolomeo del Fossato 265 R) nella delegazione di di Sampierdarena nel Comune di Genova. Via Rinaldo Rigola è una delle varie direttrici mare/monte perpendicolare a Via Antonio Cantore/Via di Francia/Soprelevata Aldo Moro di ponente di spalle alla "Casa Comunale" della Torre del "Matitone". La zona in cui è collocato il lotto ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini. Verso ponente, a circa 3,2 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest", dell'Autostrada Genova-Milano (A7). A circa 4,1 km di distanza c'è la stazione più vicina di Genova Principe delle Ferrovie dello Stato. Via Rinaldo Rigola è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico dell'ascensore AMT che la collega alla sottostante Via Dino Col e quindi con le linee su Via Cantore e Via Di Francia e verso la metropolitana cittadina (fermata "Dinegro").</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO</p> <p>Il condominio che si attesta su Via Rinaldo Rigola è stato realizzato negli anni '60 come si evince dalla pianta catastale 20.03.1963 Il corpo di fabbrica dell'edificio dove è inserito il civico 28 oggetto di perizia è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di cinque piani fuori terra a destinazione residenziale e commerciale sulla piazzetta antistante. A livello ipogeo è presente un ampio garage sempre condominiale (non oggetto di procedura). L'immobile oggetto di perizia è uno studio medico posto al piano strada con affaccio/ingresso sulla piazzetta antistante e altri affacci sulla corte interna. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</p> <p>Lo studio medico al civico 28 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano strada dell'edificio. Il locale, categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe) di Consistenza 45 m2, è composto da un ampio ingresso che funge da sala di attesa, un locale studio, un bagno con antibagno. Tutti i locali hanno affacci aperti. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo tipo "seminato alla genovese". Il bagno non è piastrellato alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è a vetrina ed è presente una serranda metallica a rullo: per via del fatto che per accedere al locale si è provveduto con accesso forzoso con la forza pubblica è stata applicata una nuova serratura e le parti metalliche, essendo state forzate, sono rovinate. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento non è presente. E' presente uno scaldabagno elettrico nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria. L'infisso dello studio è in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro, mentre quello del bagno è in legno con vetro singolo: tali serramenti sono dotati di tapparelle in plastica (colore amaranto). Il serramento di ingresso a vetrina sulla piazzetta antistante è alluminio anodizzato, no taglio termico, con vetro singolo. Esternamente vi sono le tapparelle in plastica (colore amaranto). Nell'insieme il locale è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

