

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monica.viale@libero.it

TRIBUNALE DI GENOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°759/2011 R.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CANEPA

ud. 10/07/2012
n°759/2011 R.E.
G.E. dott. Canepa

STRUZZO Michela

-precedente-
(avv. Fabio Taddei)

CONTRO

-debitore esecutato-

RELAZIONE DI STIMA
immobile in Genova, Via Renato Quartini civ.20 int.1

tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale
iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n°1005
con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11
conferimento dell'incarico all'udienza del 01/03/2012



dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

LOTTO UNICO Quota di 1/2 di proprietà da unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terreno del fabbricato sito in Comune di Genova, via Renato Quartini civ.20, contraddistinta con il numero interno 1

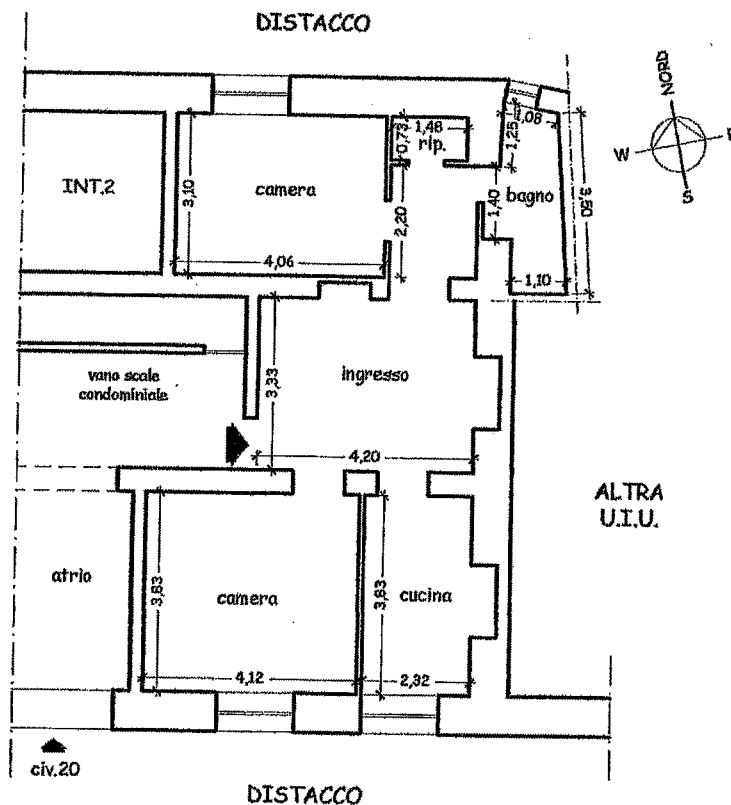
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

Quota di 1/2 di proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via Renato Quartini civ.20 int.1, posta al piano terreno, composta da ingresso, cucina, n.2 camere, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio.

1.1 Consistenza

La consistenza dell'immobile pignorato è quella risultante dal rilievo dell'unità immobiliare eseguito il 30/03/2012 (v. allegato n°1):

superficie netta m² 61,50
superficie lorda m² 82,00



dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaiviale@libero.it

La misurazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata in conformità a quanto prescritto dall'Agenzia del Territorio nel "*Manuale della banca dati dell'osservatorio immobiliare*" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998; si veda FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali in "*Guida al mercato immobiliare*").

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

1.2 Identificativi catastali

Il bene è attualmente iscritto, unitamente alla cantina, al **Catasto Fabbricati del Comune di Genova** (v. *visura storica allegata sub.3*) con i seguenti dati:

sezione BOR, foglio 68, particella 64, subalterno 1, Piazzale Emilio Casalini n. 20 piano T - zona censuaria 2 - categoria A/4 - classe 4 - vani 3,5 - R.C. € 225,95

in capo a

✓ ta quota di 1/2 di
proprietà
✓ per la quota di 1/2 di
proprietà

L'indirizzo dell'unità immobiliare riportato sulla visura catastale (Piazzale Emilio Casalini) risulta errato in quanto l'immobile è ubicato in Genova, Via Renato Quartini n.20 int.1.

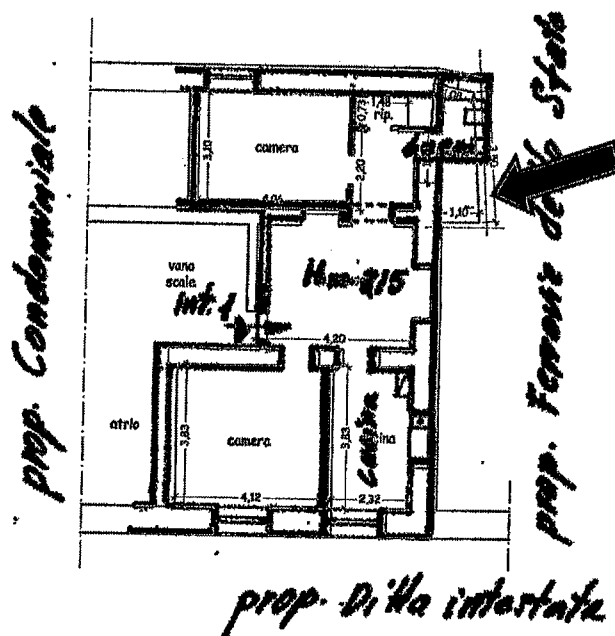


dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monica.viale@libero.it

1.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale agli atti dell' Agenzia del Territorio, presentata in data 25/02/1963 non è conforme allo stato attuale dei luoghi:

- il servizio igienico ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria



Sarà onere e obbligo dell'aggiudicatario, a trasferimento avvenuto, regolarizzare la situazione catastale, mediante presentazione di denuncia di variazione e planimetria catastale aggiornata.

1.4 Confini

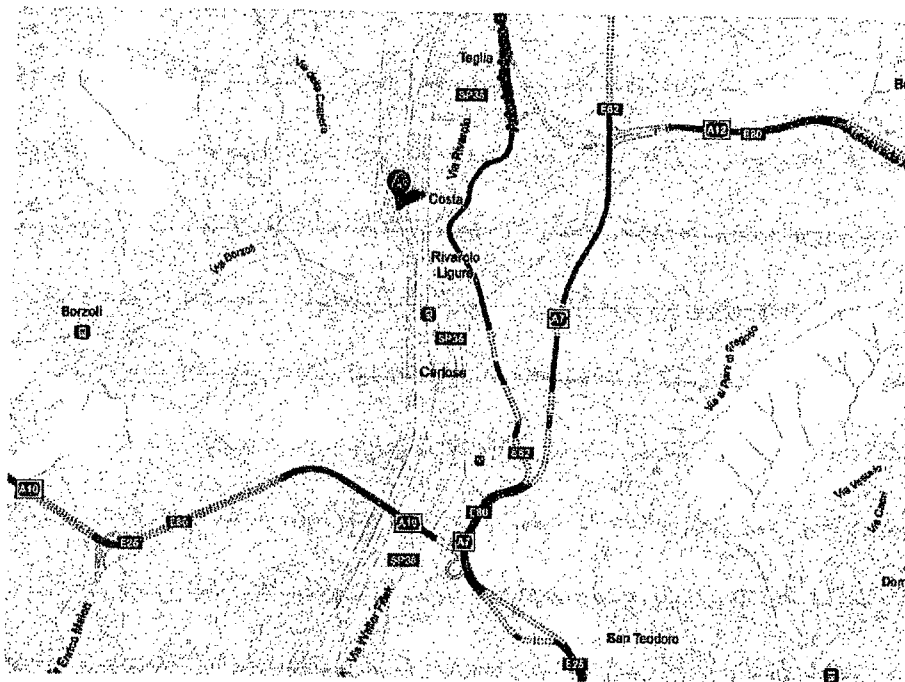
L'unità immobiliare pignorata presenta i seguenti confini

- a nord: muri perimetrali prospicienti distacco
- a sud: muri perimetrali prospicienti distacco
- ad ovest: atrio condominiale, vano scale ed unità immobiliare int.2

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaiviale@libero.it

2. UBICAZIONE

L'edificio civ.20 di Via Renato Quartini di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è ubicato nel quartiere di Fegino, facente parte della Circoscrizione comunale V Valpolcevera. L'immobile è ubicato in zona avente destinazione prevalentemente produttivo-commerciale dotata di discreti accessi e servizi.



Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta carente.

La distanza dallo svincolo autostradale e dalle stazioni ferroviarie e la seguente

distanza dallo svincolo autostradale uscita Bolzaneto	km 3,5
distanza dallo dalla stazione metro Genova-Brin	km 2,1
distanza dallo stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo	km 0,8

Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete.

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato sig. _____ risiede nell'alloggio oggetto di pignoramento (Via Renato Quartini 20/1) secondo quanto risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Genova in data 07/03/2012 (v. allegato n°12).

4. PROVENIENZE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta in capo al sig. _____, esecutato, ed alla sig.ra _____ per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, per successione da _____ deceduto il 16/06/2008 (denuncia di successione Rep. n.214/9990/10 del 27/01/2010 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Genova in data 22/04/2010 R.G. n.12718 R.P. n.8513).

Al sig. _____ l'immobile era pervenuto dalla sig.ra _____ con atto di compravendita a rogito Notaio Rocco Ansaldo di Genova del 02/02/1979, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 21/02/1979 R.G. n.4135 R.P. n.3229.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Formalità pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2010 Rep. n.58239/11310, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/05/2010 R.G. n.17786 R.P. n.3531 a favore del Banco di San Giorgio S.p.A. con sede in Genova, e contro _____, per la somma complessiva di € 41.000,00.
- Pignoramento immobiliare del 21/11/2010 Rep. n.10299, trascritto

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 11/01/2011 R.G.
n.786 R.P. n.540 a favore di _____ e contro _____

, per la somma di € 2.050,87 "oltre spese di notifica-
zione, registrazione e successive di esecuzione".

- Pignoramento immobiliare del 10/10/2011 Rep. n.9039/2011, tra-
scritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 24/10/2011
R.G. n.34908 R.P. n.24758 a favore di _____ e contro _____
, per la somma di € 45.929,41.

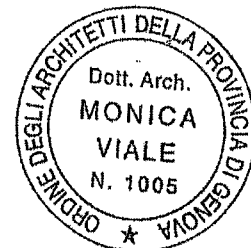
**Si evidenzia che la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
riporta un indirizzo errato dell'unità immobiliare ("Piazzale E-
milio Casalini 20") evidentemente tratto dalla visura catastale,
anch'essa errata per quanto attiene l'indirizzo dell'unità immobiliare
(v. retro pag.3)**

**5.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
secondo la documentazione ipocatastale prodotta dal precedente**

- Domande giudiziali trascritte _____ nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di as-
segnazione casa coniugale: _____ nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti _____ nessuno
- Limitazioni d'uso trascritte _____ nessuno

6. ABITABILITA'

In data 13/03/2012 la scrivente ha effettuato visura presso il Comune di
Genova - Ufficio di Igiene per acquisire gli estremi del provvedimento
di rilascio dell'abitabilità con riferimento all'edificio in esame: la ricer-
ca ha dato esito negativo ma, trattandosi di fabbricato edificato prima
del 1942, all'epoca non vi era obbligo in tale senso.



dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaiviale@libero.it

7. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.P.G.R. n°44 il 10/3/2000 e successive Varianti adottate con D.C.C. n°85/2009 e con D.C.C. n°73/2010, il bene in esame risulta inserito nella "Zona D Produttiva - Sottozona DD" regolata dagli art.64-65 delle Norme Tecniche di Attuazione (v. estratto cartografico e stralcio delle N.T.A. del P.U.C. qui allegati sub.9).

8. REGOLARITÀ' EDILIZIA

L'edificio civ.20 di via Renato Quartini è anteriore al 1942.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso gli uffici comunali è risultato quanto segue:

- il progetto originario dell'edificio non risulta depositato presso l'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, come confermato dal Comune di Genova con nota prot. n.91810 del 10/04/2012 qui allegata sub.7;
- l'Archivio Storico del Comune di Genova non ha reperito presso il proprio archivio il progetto originario del fabbricato;
- alla data del 25/02/1963 l'immobile presentava la conformazione di cui alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio;
- lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale, per ciò che riguarda il servizio igienico, come già evidenziata alla precedente pag.4, senza che siano state presentate domande di sanatoria e/o condono edilizio.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile non è regolare sotto il profilo amministrativo.



dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaivale@libero.it

9. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato a sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale.

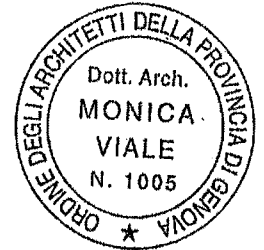
10. DESCRIZIONE dell'edificio e dell'unità immobiliare

Caratteristiche strutturali:

Struttura: muraria portante: condizioni: normali
Scale tipologia: a tre rampe - ubicazione: interna - servo
scala: assente - condizioni: mediocri
Piani fuori terra sei
Impianti
riscaldamento autonomo
elettrico sottotraccia / esterno
ascensore assente

Componenti edilizie e costruttive:

Facciate: rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni normali (v. foto 1-2-3)
Portone atrio tipologia: a due ante - materiale: metallo e vetri - condizioni: normali
Atrio: pavimento in graniglia, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle (v. foto n°5-6) - condizioni normali.
Scale gradini e sottogradini in marmo, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle - condizioni normali/mediocri (v. foto n°7)
Porta caposcala: portoncino in legno
Infissi esterni: persiane avvolgibili in plastica - condizioni: normali
Infissi interni in parte in alluminio anodizzato ed in parte in legno in condizioni normali
Porte interne in legno, condizioni normali
Pavimenti: in graniglia, condizioni normali



dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

Pareti: rivestite con intonaco tinteggiato, condizioni normali
Soffitti: rivestiti con intonaco tinteggiato, condizioni normali
Cucina: pavimentazione in graniglia, pareti rivestite in parte
con piastrelle ed in parte con intonaco tinteggiato (v.
foto n°11-12)
Servizio igienico: pavimentazione in piastrelle, pareti rivestite in parte
con piastrelle di ceramica ed in parte con intonaco
tinteggiato (v. foto n°13-14-15)
Considerazioni generali
L'unità immobiliare versa in mediocri condizioni di
conservazione.
Le parti comuni dell'edificio (prospetti e vano scale)
versano in normale stato di conservazione.

11. STIMA DELL'IMMOBILE IN GENOVA, VIA RENATO QUARTINI 20/1 PREZZO BASE D'ASTA

Criteria di Stima

Identificato l'oggetto della valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede inizialmente alla determinazione del più probabile valore venale del cespite in esame, indicando successivamente, mediante ulteriori considerazioni estimative, il prezzo base di incanto del bene stesso.

La valutazione viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.

Parametro unitario: superficie convenzionale vendibile, come determinata alla precedente pagina

Indagini di mercato compiute e valori indicati

- operatori commerciali in Genova (Gabetti, Tecnocasa, Fondocasa, RE/MAX) valori medi indicati € 1.200-1.700/m²

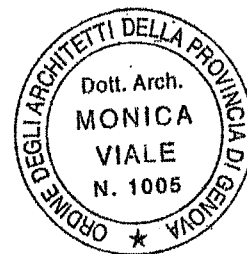


dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monica.viale@libero.it

- Agenzia del Territorio- Osservatorio dei valori immobiliari espone per la zona di "Fegino (Via Ferri, Piazza Da Calboli)" per "abitazioni di tipo economico" in condizioni "normali" (v. allegato n°10) valori compresi tra € 1.200 - 1.750/m²

La scrivente ha fatto riferimento ai valori ed ai dati sopra acquisiti, operando peraltro oggettive ed autonome valutazioni dettate dalla esperienza professionale maturata nel tempo anche quale perito di istituti di credito, nonché da considerazioni estimative riguardanti specificatamente il bene oggetto di valutazione (valutazioni riguardanti l'ubicazione, le caratteristiche costruttive dell'edificio e le sue dotazioni tecnologiche, la tipologia del bene, lo stato di manutenzione, ecc.).

Ciò posto, la scrivente ha assunto il valore unitario prudenziale di € **1.400,00/m²** con riferimento ai risultati dell'indagine di mercato sopra riportata sottoposti a valutazioni riferite, nella specie, al caso in esame.



12. Stima del valore venale e prezzo base d'asta

Valore venale dell'intero con il metodo sintetico-comparativo

$$\text{mq } 82,00 \times \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } 114.800,00$$

Valore venale della quota di 1/2

$$\text{€ } 114.800,00 : 2 = \text{€ } 57.400,00$$

Prezzo base d'asta

Assunto il valore venale di € 57.400,00 si determina ora il prezzo base d'asta applicando un coefficiente riduttivo del 10% per i seguenti motivi:

- la minore appetibilità che suscita sul mercato immobiliare la quota-parte di un bene (1/2) rispetto all'intero;

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaiviale@libero.it

- l'irregolarità edilizia del bene evidenziata alla precedente pag.8
 - la modalità di vendita all'asta dell'immobile
 - le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dai beni in occasione dell'asta
- abbattimento del 15%

€ 57.400,00 x 10% = € 5.740,00
€ 57.400,00 - € 5.740,00 = € 51.660,00

Prezzo base d'asta € 51.000,00
Euro cinquantunomila/00

—————0000000—————

13. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art.30 della L.R. n.22/2007 con il n. 5238, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Certificazione Energetica n.19883 del 21/05/2012, qui prodotto, facente parte integrante del presente elaborato.

—————0000000—————

14. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO ESTIMATORE

giuramento e conferimento dell'incarico all'udienza del 16/03/2011;

accesso ai luoghi di causa ed ispezione

13/03/2012 lettera racc. all'esecutato ed alla comproprietaria

30/03/2012 sopralluogo in Genova, Via R. Quartini 20/1



dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

Agenzia del Territorio

- 22/02/2012 accesso e acquisizione di seguenti atti catastali
visura storica per immobile
Catasto Fabbricati - Comune di Genova
sez.SAM fg.38 part.66 sub.2
- 14/03/2012 accesso e acquisizione di seguenti atti catastali
planimetria catastale datata 25/02/1963

Ufficio Anagrafe - Comune di Genova

- richiesta certificato anagrafico di residenza
dell'esecutato sig.
- 07/03/2012 ritiro del certificato

Edilizia Privata- Comune di Genova

- 13/03/2012 accesso e ricerca di progetti inerenti l'immobile oggetto
di pignoramento
- 14/03/2012 istanza integrativa
- 10/04/2012 nota prot.91810

Archivio Storico- Comune di Genova

- 20/03/2012 accesso e ricerca di progetti inerenti l'immobile oggetto
di pignoramento

Ufficio Condono - Comune di Genova

- 13/03/2012 accesso e ricerca di condoni edilizi e/o sanatorie edilizie
inerenti l'immobile oggetto di pignoramento

Ufficio Igiene - Comune di Genova

ricerca decreto agibilità

Ufficio Urbanistica - Comune di Genova

- 13/04/2012 visura Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato
con D.P.G.R. n°44 il 10/3/2000, attualmente operante
in regime di salvaguardia
acquisizione dell'estratto cartografico

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:

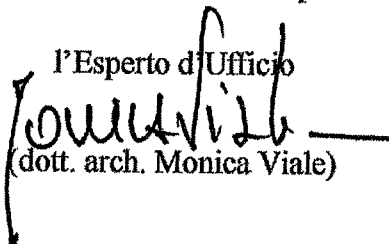
Operatori commerciali in Genova
Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova



dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

—○○○○○○—

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio

(dott. arch. Monica Viale)



Genova, 21 maggio 2012

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel. 010.592.054

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO N°1: Rilievo planimetrico
- ALLEGATO N°2: Rilievo fotografico.
- ALLEGATO N°3: Visura storica Catasto Fabbricati
- ALLEGATO N°4: Planimetria catastale del 25/02/1963
- ALLEGATO N°5: Istanza prot. n. 629/VIS del 13/03/2012 al Comune di Genova - Servizio Edilizia Privata.
- ALLEGATO N°6: Istanza integrativa del 14/03/2012 al Comune di Genova - Servizio Edilizia Privata.
- ALLEGATO N°7: Nota prot. n. 91810 del 10/04/2012 del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova.
- ALLEGATO N°8: Istanza 13/03/2012 al Comune di Genova - Ufficio Condono Edilizio.
- ALLEGATO N°9: Estratto del P.U.C. e delle N.T.A..
- ALLEGATO N°10: Valori immobiliari Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Genova.
- ALLEGATO N°11: Certificato di residenza e stato di famiglia relativo a . . .

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

ALLEGATO N°12: Lettera raccomandata R.R. 13/03/2012 all'esecutato sig. _____, alla sig.ra _____, comproprietaria, ed all'avv. Taddei, quale legale rappresentante della sig.ra Struzzo, procedente.

ALLEGATO N°13: Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.



Tribunale di Genova

Esecuzione Immobiliare N.	759/2011 r.e.
Promossa da	STUZZO Michela
Debitori	
Esperto	dott. arch. Monica Viale
Descrizione immobile	<p>Quota di 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terreno del fabbricato sito in Comune di Genova, via Renato Quartini civ.20, contraddistinta con il numero interno 1.</p> <p><i>sezione BOR, foglio 68, particella 64, subalterno 1, Piazzale Emilio Casalini n. 20 piano T - zona censuaria 2 - categoria A/4 - classe 4 - vani 3,5 - R.C. € 225,95</i></p> <p>in capo a</p> <p style="text-align: right;">, per la quota di 1/2 di proprietà</p> <p style="text-align: right;">, per la quota di 1/2 di proprietà</p> <p>Dati tecnici: appartamento posto al piano terreno, composta da ingresso, cucina, n.2 camere, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio</p> <p>superficie netta m² 61,50 superficie lorda m² 82,00</p> <p>L'unità immobiliare pignorata presenta i seguenti confini</p> <ul style="list-style-type: none"> - a nord: muri perimetrali prospicienti distacco - a sud: muri perimetrali prospicienti distacco - ad ovest: atrio condominiale, vano scale ed unità immobiliare int.2 <p>Ubicazione</p> <p>L'edificio civ.20 di Via Renato Quartini di cui fa parte l'immobile oggetto di stima é ubicato nel quartiere di Fegino, facente parte della Circoscrizione comunale V Valpolcevera. L'immobile è ubicato in zona avente destinazione prevalentemente produttivo-commerciale dotata di discreti accessi e servizi.</p> <p>Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta carente.</p> <p>La distanza dallo svincolo autostradale e dalle stazioni ferroviarie e la seguente</p> <p>distanza dallo svincolo autostradale uscita Bolzaneto km 3,5 distanza dalla stazione metro Genova-Brin km 2,1 distanza dallo stazione ferroviaria di Genova-Rivarolo km 0,8</p> <p>Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete.</p>

	<p>Caratteristiche costruttive</p> <p>Caratteristiche strutturali:</p> <p>Struttura: muraria portante: condizioni: normali</p> <p>Scale: tipologia: a tre rampe - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: mediocri</p> <p>Piani fuori terra sei</p> <p>Impianti</p> <p>riscaldamento autonomo</p> <p>elettrico sottotraccia / esterno</p> <p>ascensore assente</p> <p>Componenti edilizie e costruttive:</p> <p>Facciate: rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni normali (v. foto 1-2-3)</p> <p>Portone atrio: tipologia: a due ante - materiale: metallo e vetri - condizioni: normali</p> <p>Atrio: pavimento in graniglia, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle (v. foto n°5-6) - condizioni normali.</p> <p>Scale: gradini e sottogradini in marmo, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle - condizioni normali/mediocri (v. foto n°7)</p> <p>Porta caposcala: portoncino in legno</p> <p>Infissi esterni: persiane avvolgibili in plastica - condizioni: normali</p> <p>Infissi interni in parte in alluminio anodizzato ed in parte in legno in condizioni normali</p> <p>Porte interne in legno, condizioni normali</p> <p>Pavimenti: in graniglia, condizioni normali</p> <p>Pareti: rivestite con intonaco tinteggiato, condizioni normali</p> <p>Soffitti: rivestiti con intonaco tinteggiato, condizioni normali</p> <p>Cucina: pavimentazione in graniglia, pareti rivestite in parte con piastrelle ed in parte con intonaco tinteggiato (v. foto n°11-12)</p> <p>Servizio igienico: pavimentazione in piastrelle, pareti rivestite in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con intonaco tinteggiato (v. foto n°13-14-15)</p> <p>Considerazioni generali</p> <p>L'unità immobiliare versa in mediocri condizioni di conservazione.</p> <p>Le parti comuni dell'edificio (prospetti e vano scale) versano in normale stato di conservazione.</p>
Stato di possesso	L'esecutato sig. _____ risiede nell'alloggio oggetto di pignoramento (Via Renato Quartini 20/1) secondo quanto risulta

	dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Genova in data 07/03/2012.
Vincoli ed oneri giuridici	<p><u>Formalità pregiudizievoli</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2010 Rep. n.58239/11310, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/05/2010 R.G. n.17786 R.P. n.3531 a favore del Banco di San Giorgio S.p.A. con sede in Genova, e contro per la somma complessiva di € 41.000,00. - Pignoramento immobiliare del 21/11/2010 Rep. n.10299, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 11/01/2011 R.G. n.786 R.P. n.540 a favore di e contro per la somma di € 2.050,87 "oltre spese di notificazione, registrazione e successive di esecuzione". - Pignoramento immobiliare del 10/10/2011 Rep. n.9039/2011, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 24/10/2011 R.G. n.34908 R.P. n.24758 a favore di e contro , per la somma di € 45.929,41.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Immobile non regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico e catastale (v. pag. 4-8 elaborato peritale)
Valore stimato	Prezzo base d'asta € 51.000,00

