
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galuppo Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 550/2018 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	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 550/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 04/10/2018, il sottoscritto Ing. Galuppo Chiara, con studio in Salita San Rocco, 11/20 - 16134 - Genova (GE), email chiaragaluppo@hotmail.it, PEC chiara.galuppo@pec.it, Tel. 339 1477178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2018 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 Bologna 33, interno 32, piano 5 (Coord. Geografiche: lat. 44.4193369 - long. 8.912027 - 102 m sul livello del mare)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento intestato alla sig.ra **** Omissis **** sito in Genova via Bologna 33 int. 32, piano 5.

L'edificio in cui è ubicato il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale edificato nel corso degli anni 1950/1960.

Essosi trova nella zona collinare di Genova, quartiere di San Teodoro, affacciato sull'area portuale compresa tra la Stazione Marittima e la Lanterna, dedicata principalmente al traffico passeggeri e facilmente accessibile con i mezzi pubblici che transitano lungo la via attraverso le fermate presenti in più punti.

Nella zona di San Teodoro è inoltre presente il casello autostradale di Genova Ovest e la stazione ferroviaria denominata Piazza Principe.

Lunga la via Bologna vi sono numerose attività commerciali di quartiere ma anche catene di grandi centri commerciali. Inoltre non mancano i parcheggi pubblici.

L'ingresso dell'edificio si presenta in medio stato di manutenzione, con vano scale dotato di ascensore funzionante, gradini in marmo, ringhiera in ferro e vetro, corrimano in plastica, le pareti sono tinteggiate ed portone di ingresso è in legno e vetro.

La struttura portante per l'epoca di costruzione dell'edificio è di tipo mista: solai e strutture in elevazioni in cemento armato, tamponature in laterizio.

Le facciate si presentano intonacate, in buono stato di manutenzione con bucatore regolari per forma ed allineamento.

La copertura dell'edificio è piana non praticabile.

Il vano scale propone, per ogni piano, pianerottoli pavimentati in graniglia genovese.

Il condominio pertanto necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

L'unità abitativa ha dimensioni ridotte e può essere definito come bilocale: esso infatti, si trova al piano 5 intermedio della palazzina ed è composto da piccolo ingresso, una ampia zona giorno con angolo cottura a vista, separata tramite serramenti dal soggiorno, un bagno, una camera matrimoniale, un piccolo ripostiglio ed un balcone.

Tutto l'appartamento si affaccia sulla via principale: via Bologna.

Esso necessita di interventi di manutenzione, soprattutto dal punto di vista impiantistico.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Bologna 33, interno 32, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa, come da verifiche eseguite dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova in data 12/11/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non è nota la posizione patrimoniale della sig.ra **** Omissis ****.

Si precisa che la stessa non ha mai aggiornato presso l'URP (Ufficio Relazione con il Pubblico) il cambio di intestazione della proprietà dell'immobile accettato a mezzo successione a seguito morte del padre **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente perizia confina a nord/est e a sud/est con il vano scale condominiale, a sud/ovest con l'int. 33, e a nord/ovest si affaccia lungo la via Bologna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,56 mq	59,65 mq	1,00	59,65 mq	3,00 m	5
Balcone scoperto	4,14 mq	4,14 mq	0,25	1,03 mq	3,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				60,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è sito in zona semicentrale rispetto al centro sociale, burocratiche della città di Genova, esso è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

L'appartamento, essendo di ridotta dimensione non risulta divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 10, Part. 166, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 568,10 Piano 5
Dal 23/02/2015 al 10/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 10, Part. 841, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 56 Rendita € 568,10 Piano 5

Per il cambio di intestazione catastale è necessario che la sig.ra **** Omissis **** si rivolga all'URP.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	10	841	36	1	A3	3	4		568,1	5	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale recuperata presso l'agenzia del territorio rappresenta lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di una piccola difformità riscontrata in bagno: infatti nello stesso è presente un muro non rappresentato in planimetria (v. all. 1 - rilievo attuale).

Tale difformità, risalente senza dubbio all'epoca della costruzione dell'alloggio, è regolarizzazione mediante la presentazione di planimetria aggiornata, al costo di circa € 250,00, compreso di diritti e compenso tecnico.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento è controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 5 6 7, secondo comma, c.p.c.

Non è noto dove oggi risieda l'esecutata sig.ra **** Omissis ****, trasferitasi da tempo in Sardegna.

PATTI

L'immobile in oggi risulta abitato a titolo gratuito dal signor **** Omissis **** insieme alla moglie ed alla figlia (v. all. 10).

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria allegata, frutto di misurazioni dirette in sito e rappresentazione grafica in autocad (v. all. 1).

L'unità abitativa, posta al quinto piano del caseggiato, dotato di ascensore, avente altezza pari a 3.00 m, si compone di

- piccolo ingresso;
- piccolo ripostiglio;
- zona giorno con angolo cottura a vista;
- camera da letto matrimoniale;
- bagno.

Completa la proprietà un balcone.

Tutti i locali presentano una pavimentazione in graniglia genovese, uno zoccolo in ardesia, pareti e soffitti tinteggiate.

La cucina propone un rivestimento a parete con piastrelle di ceramica bianca.

Il bagno è dotato di piccola vasca da bagno - water - bidet e mobile lavabo, propone una pavimentazione in graniglia alla genovese, le pareti sono invece rivestite con mattonelle di ceramica smaltata di colore azzurro.

Nel bagno è inoltre installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda invece il riscaldamento, l'impianto risulta essere di tipo centralizzato con pannelli radianti a pavimento.

Completano le finiture dell'appartamento:

- porta di ingresso in legno blindata;
- porte in legno, di recente installazione;
- infissi in alluminio doppio vetro;
- tapparelle in plastica colore verde;
- impianto elettrico non a norma (posto con filo all'interno della muratura, non sfilabil - anno 1956);
- impianto idrico dell'epoca del caseggiato (anno 1956);
- impianto gas dell'epoca del caseggiato (anno 1956).

L'appartamento nel suo insieme pertanto, necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI



Nell'atto di compravendita del 1958 viene specificato che la vendita comprendeva la proporzionale comproprietà di una striscia di terreno posta davanti alla casa lungo via Bologna nonché dell'appartamento adibito ad alloggio del portiere posto al primo piano inferiore con accesso dal vano scala, composto di ingresso, cucina, bagno, dispensa e due camere, del locale situato sotto al piano viario della strada privata di accesso a via Bologna (situata lungo il fronte Sud del caseggiato) ed adibito a locale cisterna accessibile mediante botola attraversante la soletta della stessa strada privata e contenente la pompa di alimento dell'acqua potabile, del locale posto al piano terreno con accesso dell'androne d'ingresso ed adibito a guardiola per il portinaio e da locale destinato ai contatori condominiali del locale sito sul terrazzo del caseggiato ed accessibile dal vano scala adibito in parte a locale recipienti acqua potabile ed in parte al locale macchinario per il funzionamento dell'ascensore (v.all. 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con strutture in cemento armato (fondazioni, travi e pilastri) i solai e la copertura sono in laterocemento, ed i tamponamenti in laterizio.

La copertura è piana non praticabile.

Il vano scala condominiale è realizzato con pedate in marmo, pavimentazione in graniglia genovese, ringhiera in ferro e vetro e corrimano in plastica.

Le pareti sono tinteggiate.

Per quanto riguarda l'unità abitativa invece tutti i locali presentano una pavimentazione in graniglia genovese, uno zoccolo in ardesia, pareti e soffitti tinteggiate.

La cucina propone un rivestimento a parete con piastrelle di ceramica bianca.

Il bagno è dotato di piccola vasca da bagno - water - bidet e mobile lavabo, propone una pavimentazione in graniglia alla genovese, le pareti sono invece rivestite con mattonelle di ceramica smaltata di colore azzurro.

Nel bagno è inoltre installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda invece il riscaldamento, l'impianto risulta essere di tipo centralizzato con pannelli radianti a pavimento.

Completano le finiture dell'appartamento:

- porta di ingresso in legno blindata;
- porte in legno, di recente installazione;
- infissi in alluminio doppio vetro;
- tapparelle in plastica colore verde;
- impianto elettrico non a norma (posto con filo all'interno della muratura, non sfilabile - anno 1956);
- impianto idrico dell'epoca del caseggiato (anno 1956);
- impianto gas dell'epoca del caseggiato (anno 1956).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Durante il sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile in oggi si trova occupato a titolo gratuito dal sig. **** Omissis **** insieme alla moglie e figlia.
Si allega a tale proposito il verbale redatto dalla Sovemo Immobiliare (v.all. 10).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 28/04/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANGELO SALINA	02/09/1958	16545	3373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	09/09/1958		12987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Genova	09/09/1958	1361	4023		
Dal 28/04/2012	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	28/10/2013		22175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SASSARI	15/07/2013	977	9990		

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.

Si precisa che l'immobile risulta ancora catastalmente intestato al defunto sig. **** Omissis ****, proprietà 1/1.



Provenienza ventennale : box note.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 12/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
Trascritto a genova il 11/07/2018
Reg. gen. 24249 - Reg. part. 18351
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Formalità pregiudizievoli: v. allegato 8.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza (v. all. 14):

- Ricade in zona BB-CE del Piano Urbanistico Comunale, nell'azzoneamento dell'Aprile 2015, Foglio 37, si tratta di una zona residenziale di conservazione, caratterizzata dalla completezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi.
- Non è soggetta a nessun vincolo di tipo ambientale, unitamente all'edificio che non è sottoposto a nessun vincolo architettonico puntuale (D.Lgs 22/1/2004).

Trattandosi di bene immobile non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

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.

In data 06/12/2018 a seguito di richiesta accesso agli atti la sottoscritta prendeva visione dell' ultimo progetto presente in atti: si tratta dell'originale concessione edilizia di cui al progetto n. 753 del 1956 autorizzata con approvazione n. 315 del 09/02/1957 (v. all. 3).

Non risultano ulteriori pratiche edilizie agli atti.

In data 13/08/1958 è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 2258 (v. all. 4).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'elaborato allegato all'ultima concessione edilizia è rispondente con lo stato dei luoghi ad eccezione di un muro presente nel bagno dell'appartamento, sicuramente realizzato insieme a tutto il caseggiato (v. all. 1 - rilievo attuale).

Per la regolarizzazione di tale opere è necessaria la presentazione presso gli uffici competenti di una regolarizzazione opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08 - il costo della pratica è stimabile in € 1.000,00, comprensivo di diritti di segreteria e compenso tecnico.

Per quanto attiene gli impianti gli stessi non risultano a norma.

I costi di adeguamento compresi di opere murarie potrebbero ammontare a circa € 10.000,00.

La sottoscritta ha redatto ed allega l'attestato di prestazione energetica n. 39695/2018 (v. all. 15).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.904,79

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

La sottoscritta ha contatto l'amministrazione la quale riferiva che risultano debiti a carico dell'appartamento per € 6.904,79 per spese di gestione ordinaria precedenti non pagate (v. all. 12).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda, nonché dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Bologna 33, interno 32, piano 5
Trattasi di appartamento intestato alla sig.ra **** Omissis **** sito in Genova via Bologna 33 int. 32, piano 5. L'edificio in cui è ubicato il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale edificato nel corso degli anni 1950/1960. Essi trova nella zona collinare di Genova, quartiere di San Teodoro, affacciato sull'area portuale compresa tra la Stazione Marittima e la Lanterna, dedicata principalmente al traffico passeggeri e facilmente accessibile con i mezzi pubblici che transitano lungo la via attraverso le fermate presenti in più punti. Nella zona di San Teodoro è inoltre presente il casello autostradale di Genova Ovest e la stazione ferroviaria denominata Piazza Principe. Lunga la via Bologna vi sono numerose attività commerciali di quartiere ma anche catene di grandi centri commerciali. Inoltre non mancano i parcheggi pubblici. L'ingresso dell'edificio si presenta in medio stato di manutenzione, con vano scale dotato di ascensore funzionante, gradini in marmo, ringhiera in ferro e vetro, corrimano in plastica, le pareti sono tinteggiate ed portone di ingresso è in legno e vetro. La struttura portante per l'epoca di costruzione dell'edificio è di tipo mista: solai e strutture in elevazioni in cemento armato, tamponature in laterizio. Le facciate si presentano intonacate, in buono stato di manutenzione con bucatore regolari per forma ed allineamento. La copertura dell'edificio è piana non praticabile. Il vano scale propone, per ogni piano, pianerottoli pavimentati in graniglia genovese. Il condominio pertanto necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria. L'unità abitativa ha dimensioni ridotte e può essere definito come bilocale: esso infatti, si trova al piano 5 intermedio della palazzina ed è composto da piccolo ingresso, una ampia zona giorno con angolo cottura a vista, separata tramite serramenti dal soggiorno, un bagno, una camera matrimoniale, un piccolo ripostiglio ed un balcone. Tutto l'appartamento si affaccia sulla via principale: via Bologna. Esso necessita di interventi di manutenzione, soprattutto dal punto di vista impiantistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 841, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 69.000,00

Il metodo di stima scelto è quello della "comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un valore commerciale a mq, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il grado di finiture della stessa, nonché le condizioni di manutenzione.

Le fonti (v. all. 13):



- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona C14, microzona n. 14, per abitazioni di tipo economico fornisce prezzi al mq, compresi tra € 1.050,00 ed € 1.550,00).
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per abitazioni di tipo economico fornisce prezzi al mq, compresi tra € 816,00 ed € 1.118,00)
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario così individuato (€ 1.150,00) è stato poi valutato in base ai coefficienti comparativi, ottenendo un valore unitario pari ad € 1.137,11 (v.all. 16).

Quest'ultimo quindi è stato moltiplicato per la superficie lorda dell'appartamento in esame: la superficie globale lorda dell'appartamento, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è di 60,68 mq ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre proprietà, oltre la quota del balcone.

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a 1.137,11 €/mq, tenuto conto dello stato di conservazione sia del caseggiato che internamente.

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a 60,68 mq. x 1.137,11 €/mq. = 69.000,00 € (arr.to).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Bologna 33, interno 32, piano 5	60,68 mq	1.137,11 €/mq	€ 68.999,83	100,00	€ 69.000,00
Valore di stima:					€ 69.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base della lieve difformità riscontrata, che risulta rapidamente sanabile con costi ridotti, si ritiene possibile confermare il valore del bene derivante dalla sopracitata stima, pari ad € 69.000,00.



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 17/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Galuppo Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria attuale (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 2 Foto - fotografie di sopralluogo (Aggiornamento al 26/10/2018)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ultima concessione (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - estratto certificato abitabilità (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - ultimo atto di provenienza (Aggiornamento al 19/11/2018)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ultima planimetria in atti (Aggiornamento al 08/10/2018)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 08/10/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 12/11/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - relazione notarile (Aggiornamento al 24/09/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/10/2018)
- ✓ N° 11 Altri allegati - giuramento (Aggiornamento al 17/10/2018)
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione contabile amministratore di condominio (Aggiornamento al 31/10/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - estratti borsini immobiliari (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 14 Altri allegati - estratti urbanistici (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 07/11/2018)
- ✓ N° 16 Altri allegati - tabella comparativa (Aggiornamento al 11/12/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Bologna 33, interno 32, piano 5
Trattasi di appartamento intestato alla sig.ra **** Omissis **** sito in Genova via Bologna 33 int. 32, piano 5. L'edificio in cui è ubicato il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale edificato nel corso degli anni 1950/1960. Essosi trova nella zona collinare di Genova, quartiere di San Teodoro, affacciato sull'area portuale compresa tra la Stazione Marittima e la Lanterna, dedicata principalmente al traffico passeggeri e facilmente accessibile con i mezzi pubblici che transitano lungo la via attraverso le fermate presenti in più punti. Nella zona di San Teodoro è inoltre presente il casello autostradale di Genova Ovest e la stazione ferroviaria denominata Piazza Principe. Lunga la via Bologna vi sono numerose attività commerciali di quartiere ma anche catene di grandi centri commerciali. Inoltre non mancano i parcheggi pubblici. L'ingresso dell'edificio si presenta in medio stato di manutenzione, con vano scale dotato di ascensore funzionante, gradini in marmo, ringhiera in ferro e vetro, corrimano in plastica, le pareti sono tinteggiate ed portone di ingresso è in legno e vetro. La struttura portante per l'epoca di costruzione dell'edificio è di tipo mista: solai e strutture in elevazioni in cemento armato, tamponature in laterizio. Le facciate si presentano intonacate, in buono stato di manutenzione con bucatore regolari per forma ed allineamento. La copertura dell'edificio è piana non praticabile. Il vano scale propone, per ogni piano, pianerottoli pavimentati in graniglia genovese. Il condominio pertanto necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria. L'unità abitativa ha dimensioni ridotte e può essere definito come bilocale: esso infatti, si trova al piano 5 intermedio della palazzina ed è composto da piccolo ingresso, una ampia zona giorno con angolo cottura a vista, separata tramite serramenti dal soggiorno, un bagno, una camera matrimoniale, un piccolo ripostiglio ed un balcone. Tutto l'appartamento si affaccia sulla via principale: via Bologna. Esso necessita di interventi di manutenzione, soprattutto dal punto di vista impiantistico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 841, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica: L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza (v. all. 14):
 - Ricade in zona BB-CE del Piano Urbanistico Comunale, nell'azzoneamento dell'Aprile 2015, Foglio 37, si tratta di una zona residenziale di conservazione, caratterizzata dalla completezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi.
 - Non è soggetta a nessun vincolo di tipo ambientale, unitamente all'edificio che non è sottoposto a nessun vincolo architettonico puntuale (D.Lgs 22/1/2004). Trattandosi di bene immobile non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 550/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Bologna 33, interno 32, piano 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 841, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	60,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria allegata, frutto di misurazioni dirette in sito e rappresentazione grafica in autocad (v. all. 1). L'unità abitativa, posta al quinto piano del caseggiato, dotato di ascensore, avente altezza pari a 3.00 m, si compone di •piccolo ingresso; •piccolo ripostiglio; •zona giorno con angolo cottura a vista; •camera da letto matrimoniale; •bagno. Completa la proprietà un balcone. Tutti i locali presentano una pavimentazione in graniglia genovese, uno zoccolo in ardesia, pareti e soffitti tinteggiati. La cucina propone un rivestimento a parete con piastrelle di ceramica bianca. Il bagno è dotato di piccola vasca da bagno - water - bidet e mobile lavabo, propone una pavimentazione in graniglia alla genovese, le pareti sono invece rivestite con mattonelle di ceramica smaltata di colore azzurro. Nel bagno è inoltre installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Per quanto riguarda invece il riscaldamento, l'impianto risulta essere di tipo centralizzato con pannelli radianti a pavimento. Completano le finiture dell'appartamento: •porta di ingresso in legno blindata; •porte in legno, di recente installazione; •infissi in alluminio doppio vetro; •tapparelle in plastica colore verde; •impianto elettrico non a norma (posto con filo all'interno della muratura, non sfilabil - anno 1956); •impianto idrico dell'epoca del caseggiato (anno 1956); •impianto gas dell'epoca del caseggiato (anno 1956). L'appartamento nel suo insieme pertanto, necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento intestato alla sig.ra **** Omissis **** sito in Genova via Bologna 33 int. 32, piano 5. L'edificio in cui è ubicato il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale edificato nel corso degli anni 1950/1960. Essi trova nella zona collinare di Genova, quartiere di San Teodoro, affacciato sull'area portuale compresa tra la Stazione Marittima e la Lanterna, dedicata principalmente al traffico passeggeri e facilmente accessibile con i mezzi pubblici che transitano lungo la via attraverso le fermate presenti in più punti. Nella zona di San Teodoro è inoltre presente il casello autostradale di Genova Ovest e la stazione ferroviaria denominata Piazza Principe. Lunga la via Bologna vi sono numerose attività commerciali di quartiere ma anche catene di grandi centri commerciali. Inoltre non mancano i parcheggi pubblici. L'ingresso dell'edificio si presenta in medio stato di manutenzione, con vano scale dotato di ascensore funzionante, gradini in marmo, ringhiera in ferro e vetro, corrimano in plastica, le pareti sono tinteggiate ed portone di ingresso è in legno e vetro. La struttura portante per l'epoca di costruzione dell'edificio è di tipo mista: solai e strutture in elevazioni in cemento armato, tamponature in laterizio. Le facciate si presentano intonacate, in buono stato di manutenzione con bucatore regolari per forma ed allineamento. La copertura dell'edificio è piana non praticabile. Il vano scale propone, per ogni piano, pianerottoli pavimentati in graniglia genovese. Il condominio pertanto necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria. L'unità abitativa ha dimensioni ridotte e può essere definito come bilocale: esso infatti, si trova al piano 5 intermedio della palazzina ed è composto da piccolo ingresso, una ampia zona giorno con angolo cottura a vista, separata tramite serramenti dal soggiorno, un bagno, una camera matrimoniale, un piccolo ripostiglio ed un balcone. Tutto l'appartamento si affaccia sulla via principale: via Bologna. Esso necessita di interventi di manutenzione, soprattutto dal punto di vista impiantistico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Trascritto a genova il 11/07/2018

Reg. gen. 24249 - Reg. part. 18351

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

