
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mazzei Natale, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.020,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

In data 08/06/2018, il sottoscritto Geom. Mazzei Natale, con studio in Via San Tommaso D'Aquino, 9/2 - 16100 - Genova (GE), email n.mazzei@studiomazzei.it, PEC natale.mazzei@geopec.it, Tel. 333 5905332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2018 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 San Martino 4/18 sc. A, edificio 4, scala A, interno 18, piano 4 (Coord. Geografiche: 44.405785, 8.970486)

DESCRIZIONE

Appartamento per abitazione di tipo economico (A/3) posto al quarto piano dell'edificio di Via San Martino civ. 4 nella scala A, composto da ingresso/soggiorno, sala, camera da letto, disimpegno, cucina e bagno, piccolo poggiolo lato cavedio accessibile da cucina. La zona di notevole passaggio veicolare (l'edificio affaccia su Corso Europa) è comodamente raggiungibile con mezzi pubblici e privati, con numerosi esercizi commerciali posti nelle immediate vicinanze, presenza di scuole e servizi pubblici a pochi metri. Presenza dell'Ospedale San Martino dalla parte opposta della strada (corso Europa).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Martino 4/18 sc. A, edificio 4, scala A, interno 18, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

presente in documentazione estratta da P.C.T. certificazione notarile a firma **** Omissis **** del 07/02/2018. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. verifica presso Agenzia delle Entrate del 25/07/2018 protocollo richiesta GE 187717 del 2018

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'appartamento interno 18 della scala A posto al quarto piano confina a:

- nord/ovest con muri perimetrali su Corso Europa,
- nord est con altra u.i.u.,
- sud/est in parte con cavedio in parte con vano scale condominiale (scala A),
- sud ovest in parte con appartamento **** Omissis **** e in parte con vano scala A (ballatoio)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,25 mq	69,42 mq	1,00	69,42 mq	3,52 m	4
Balcone scoperto	1,30 mq	1,30 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				69,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1980 al 08/07/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 52, Part. 82, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Piano 4
Dal 08/07/1985 al 15/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 52, Part. 82, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4.5 Piano 4
Dal 15/07/1998 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 52, Part. 82, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4.5 Rendita € 755,32 Piano 4



coerenti e corretti i dati di intestazione indicati in visura

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	52	82	27	1	A3	4	4.5	67	755,32	4		

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria depositata in atti e lo stato dei luoghi sussistono difformità, infatti rispetto alla planimetria deposita presso l'immobile è stato trasformata la tramezza di delimitazione tra il soggiorno/ingresso e l'adiacente sala in tramezza con muretto basso e varco senza infisso. nel vano scala è stato installato ascensore che non è visualizzato in planimetria, errata l'indicazione del piano sulla planimetria che riporta piano V mentre l'immobile è posto al piano 4 (con piano terra piano accesso edificio portone). E' possibile procedere alla corretta regolarizzazione ed aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA per variazione catastale con causale "diversa distribuzione spazi interni" e "adeguamento impianti tecnologici installazione ascensore".

PRECISAZIONI

nulla da segnalare

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di esecuzione, risulta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, soffitti con decori in stucco con cornici e tinte bicromatiche, bagno con rivestimento in piastrelle e sanitari e rubinetteria d'uso corrente, porte interne in tamburato, finestre in alluminio doppio vetro senza particolari prestazioni energetiche, porta di accesso blindata.

PARTI COMUNI



l'edificio di Via San Martino 4 risulta in discreto stato di conservazione, almeno per quanto rilevabile a vista, i prospetti esterni non presentano particolari condizioni di degrado, così come i percorsi interni (atrio e ballatoi e vano scale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione analitica appartamento sito in Via San Martino civ. 4 int. 18 scala A:

Esposizione: nord/ovest su corso Europa e sud/est su cavedio

Altezza interna utile: 3.52 m misurata ingresso, locale wc ribassato.

Str. verticali: non ispezionabile, vista l'epoca di costruzione si presume in muratura di pietrame

Solai: non ispezionabile, vista l'epoca di costruzione si presume in laterocemento

Copertura: non ispezionata, copertura piana a terrazzo in parte privata (attici)

Manto di copertura: non ispezionato

Pareti esterne ed interne: pareti esterne rifinite in intonaco civile e tinteggiatura da esterni, pareti interne rifinite in intonaco e tinteggiatura.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio doppio vetro, porte in tamburato, porta di ingresso in legno BLINDATA

Volte: NO

Scale:NO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico 220 V sottotraccia, impianto termico autonomo con calderina pensile combinata per riscaldamento e acqua calda sanitaria con radiatori in alluminio nei vari ambienti,

Terreno esclusivo: NO

Posto auto:NO

Soffitta, no

Dotazioni condominiali: ascensore

Non esibite certificazioni impianto elettrico/idrico e riscaldamento, fornito in copia libretto di impianto per riscaldamento e certificato di conformità alla norma per installazione calderina (09/05/2016)

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1998 al 26/07/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paola Piana	15/07/1998	3449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pubblici registri immobiliari Genova	17/07/1998	17969	12156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	17/07/1998	744.1	1999

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 25/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da 0168 concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 01/10/2009
Reg. gen. 31418 - Reg. part. 6383
Importo: € 281.955,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.977,80
Interessi: € 140.977,80
Percentuale interessi: 2,12 %
Rogante: Cattanei Federico
Data: 23/09/2009
N° repertorio: 12282
N° raccolta: 5028
- **ipoteca volontaria** derivante da 0168 concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 18/05/2011



Reg. gen. 17103 - Reg. part. 3108
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,279 %
Rogante: cattanei federico
Data: 26/04/2011
N° repertorio: 14212
N° raccolta: 6214

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 27/05/2016
Reg. gen. 15500 - Reg. part. 2577
Importo: € 51.845,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.922,63
Rogante: equitalia nord s.p.a.
Data: 26/05/2016
N° repertorio: 2929
N° raccolta: 4816

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a genova il 30/12/2017
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 2199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che per l'edificio di Via San Martino 4 esistono rubricati progetti degli anni 1909, 1926, 1929, tutti antecedenti all'entrata in vigore della prima norma urbanistica del 1942.

L'edificio ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico del PUC vigente, l'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



edificio con progetti costruttivi datati 1901 e 1929 costruzione antecedente l'entrata in vigore della prima norma urbanistica anno 1942

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che per l'edificio di Via San Martino 4 esistono rubricati progetti degli anni 1909, 1926, 1929, tutti antecedenti all'entrata in vigore della prima norma urbanistica del 1942.

Nel dettaglio per l'appartamento interno 18 della scala A, non si sono rintracciati progetti per opere interne.

Per l'edificio di Via San Martino 4, vista la remota datazione costruttiva, non risultano presso gli archivi del Comune di Genova Decreti di Abitabilità/ Dichiarazione di Agibilità.

“In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa”:

l'articolo 36 indica:

“Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”

Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 36.

Si ritiene che sia possibile la regolarizzazione delle difformità riscontrate presso l'immobile mediante l'applicazione del DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis e non dell'art. 36 sopra citato.

“...altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”

Non sono state riscontrate pratiche di condono.

Soggetto Istante: ---

normativa: ---

Stato procedimento: ---

Costi: ---

Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

“..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47....

il comma in oggetto prevede: “....6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 40 c. 6. relativamente alla data delle “ragioni di credito” che risultano successive all'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e comunque difformità regolarizzabile secondo quanto indicato ai paragrafi precedenti.

“.....ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.



380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

“Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

“..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”

Si specifica la possibilità di procedere a regolarizzazione delle difformità secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

in relazione alla certificazione di conformità dell'impianto termico si specifica che la dichiarazione esibita recante data 09/05/2016 afferisca alla mera sostituzione del generatore di calore e non a tutto l'impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In data 11/07/2018 si inviava allo studio di amministrazioni condominiali **** Omissis **** a mezzo email richiesta di informazioni contabili inerenti l'immobile oggetto di perizia.

Ulteriore sollecito è stato inviato a mezzo email in data 01/08/2018.

Alla data di redazione della presente relazione non si è ottenuta alcuna risposta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

unico immobile oggetto di procedura esecutiva

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Martino 4/18 sc. A, edificio 4, scala A, interno 18, piano 4
Appartamento per abitazione di tipo economico (A/3) posto al quarto piano dell'edificio di Via San Martino civ. 4 nella scala A, composto da ingresso/soggiorno, sala, camera da letto, disimpegno, cucina e bagno, piccolo poggolo lato cavedio accessibile da cucina. La zona di



notevole passaggio veicolare (l'edificio affaccia su Corso Europa) è comodamente raggiungibile con mezzi pubblici e privati, con numerosi esercizi commerciali posti nelle immediate vicinanze, presenza di scuole e servizi pubblici a pochi metri. Presenza dell'Ospedale San Martino dalla parte opposta della strada (corso Europa).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 82, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 111.600,00

Ai fine della determinazione del valore Da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto cercando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali,

ricerca presso Agenzie immobiliari,

valutazione di annunci su siti internet,

ricerca mirata di atti di compravendita per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi

caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si specifica che per ottenere maggior dettaglio circa i valori OMI da utilizzarsi, in ossequio al quesito posto da G.E., è stata effettuata ulteriore ricerca del valore di stima con ricerca mirata al valore unitario (il mq), ed è stata effettuata con le seguenti caratteristiche:

- ricerca di compravendite di appartamenti (A/3) nei Fogli catastali 52 del comune di Genova sezione GED nel periodo corrispondente ai 24 mesi precedenti alla presente stima.

Alla luce di tale ricerca e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile determinare valori OMI corrispondenti ai valori tra i minimi e medi per la categoria di interesse (abitazioni economico).

Regolarizzazione catastale: E' possibile procedere alla corretta regolarizzazione ed aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA per variazione catastale con causale "diversa distribuzione spazi interni" e "adeguamento impianti tecnologici installazione ascensore". i costi per la redazione della suddetta pratica possono essere stimati in circa 350 euro oltre iva ed oneri per pratica professionista abilitato e 50 euro per diritti catastali

Regolarizzazione Edilizia: Si specifica la possibilità di procedere a regolarizzazione delle difformità secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis con sanzione pari a 1000 Euro, i costi per la redazione della suddetta pratica possono essere stimati in circa 750 euro oltre iva ed oneri per pratica professionista abilitato e 50 euro per diritti catastali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via San Martino 4/18 sc. A, edificio 4, scala A, interno 18, piano 4	69,75 mq	1.600,00 €/mq	€ 111.600,00	100,00	€ 111.600,00
Valore di stima:					€ 111.600,00

Valore di stima: € 111.600,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 106.020,00

applicata la riduzione del 5% del valore di stima del bene oggetto di pignoramento per assenza della garanzia vizi ed evizione, così come indicato nel quesito posto dal G.E.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nulla da segnalare

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 02/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mazzei Natale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notaio piana rep 3449 (Aggiornamento al 26/07/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 15/06/2018)
- ✓ N° 8 Foto - foto (Aggiornamento al 11/07/2018)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 15/06/2018)
- ✓ N° 1 Ortofoto - localizzazione geografica (Aggiornamento al 26/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria Via San Martino 4/18 sc A (Aggiornamento al 11/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda OMI (Aggiornamento al 26/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 27/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - protocollo APE (Aggiornamento al 27/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - dich confor calderina (Aggiornamento al 11/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verifica Agenzia Entrate del 25-07-18 prot GE187717 (Aggiornamento al 25/07/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Martino 4/18 sc. A, edificio 4, scala A, interno 18, piano 4
Appartamento per abitazione di tipo economico (A/3) posto al quarto piano dell'edificio di Via San Martino civ. 4 nella scala A, composto da ingresso/soggiorno, sala, camera da letto, disimpegno, cucina e bagno, piccolo poggiolo lato cavedio accessibile da cucina. La zona di notevole passaggio veicolare (l'edificio affaccia su Corso Europa) è comodamente raggiungibile con mezzi pubblici e privati, con numerosi esercizi commerciali posti nelle immediate vicinanze, presenza di scuole e servizi pubblici a pochi metri. Presenza dell'Ospedale San Martino dalla parte opposta della strada (corso Europa). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 82, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che per l'edificio di Via San Martino 4 esistono rubricati progetti degli anni 1909, 1926, 1929, tutti antecedenti all'entrata in vigore della prima norma urbanistica del 1942. L'edificio ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico del PUC vigente, l'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 106.020,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.020,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via San Martino 4/18 sc. A, edificio 4, scala A, interno 18, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 82, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	69,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di esecuzione, risulta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, soffitti con decori in stucco con cornici e tinte bicromatiche, bagno con rivestimento in piastrelle e sanitari e rubinetteria d'uso corrente, porte interne in tamburato, finestre in alluminio doppio vetro senza particolari prestazioni energetiche, porta di accesso blindata.		
Descrizione:	Appartamento per abitazione di tipo economico (A/3) posto al quarto piano dell'edificio di Via San Martino civ. 4 nella scala A, composto da ingresso/soggiorno, sala, camera da letto, disimpegno, cucina e bagno, piccolo poggiolo lato cavedio accessibile da cucina. La zona di notevole passaggio veicolare (l'edificio affaccia su Corso Europa) è comodamente raggiungibile con mezzi pubblici e privati, con numerosi esercizi commerciali posti nelle immediate vicinanze, presenza di scuole e servizi pubblici a pochi metri. Presenza dell'Ospedale San Martino dalla parte opposta della strada (corso Europa).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore e esecutato e dalla sua famiglia		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a genova il 30/12/2017

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 2199

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

Contro **** Omissis ****

