
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mangione Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 602/2018 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 602/2018 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.730,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 28/11/2018, il sottoscritto Arch. Mangione Luigi, con studio in Via Acquarone, 5-15 - 16100 - Genova (GE), email luigimangione@asmstudio.com, PEC luigi.mangione@archiworldpec.it, Tel. 335 6666109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 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 Bonfadio 8, interno 21

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di nove piani complessivi, dei quali due posti a livello sotto strada, sito nel centro urbano di Genova, Municipio IV Medio Ponente.

Lo stesso risulta edificato negli anni sessanta del secolo scorso; il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta complessivamente buona nelle ore diurne, modesta nelle ore serali e notturne.

La zona è densamente abitata ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità.

La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ri 128, 158 e 159.

Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato: il portone di accesso è in metallo con parti vetrate; l'atrio di ingresso presenta pavimentazione e lambrino in pietra; le pedate delle scale di distribuzione dei vari livelli sono in marmo, con alzate e zoccolino in ardesia, mentre i pianerottoli di distribuzione sono in graniglia; i portoncini di accesso alle unità immobiliari, sempre in legno, presentano cornici in marmo.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni esterne ed interne devono definirsi complessivamente buone.

L'unità immobiliare oggetto di stima, con esposizione prevalente ad est, è sita al piano quarto (ad esclusione di piani sotto strada) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso, due diversi spazi di distribuzione, tre camere (attualmente destinate a soggiorno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola), cucina, bagno e ripostiglio, oltre a balconata che fiancheggia l'intero appartamento.

Circa lo stato di mantenimento, questo deve senz'altro definirsi ottimo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bonfadio 8, interno 21

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

CONFINI

Vano scale, appartamento interno 20, appartamento interno 22

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,10 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				87,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2003 al 29/04/2008		Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 53, Part. 146, Sub. 17 Categoria A3
Dal 29/04/2008 al 26/09/2013		Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 53, Part. 659, Sub. 17 Categoria A3



Dal 26/09/2013 al 20/12/2018	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 53, Part. 659, Sub. 17 Categoria A3
------------------------------	---

I dati catastali non corrispondono con quelli reali, in quanto in alcuni campi della visura storica effettuata è ancora riportato come comproprietario il sig. Rolando Mauro.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SEP	53	659	17	2	A3	5	5,5	88	653,32	4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per errato posizionamento di bucatore esterne ed errata indicazione della muratura che separa l'ingresso dalla cucina.

L'atto di pignoramento identifica il bene.

Per procedere alle necessarie rettifiche catastali occorre preliminarmente regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto della conformità edilizia.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da formulare.

PATTI

Non esistono informazioni da fornire.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è stata mantenuta in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI



Le parti comuni del caseggiato, sia all'esterno che all'interno, presentano un buono stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ritiene esistano particolarità da porre in rilievo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato. Esposizione dell'unità immobiliare a est, priva di veduta di particolare pregio. Altezza utile interna ml. 2,95 con ribassamento nel corridoio di distribuzione a ml. 2,45. Struttura verticale in cemento armato. Solai in laterizio armato. Manto di copertura in piastrelle ceramiche. Pareti esterni in laterizio presumibilmente a camera d'aria non coibentata. Pavimentazioni interne in parquet di legno, ad eccezione del bagno, in piastrelle ceramiche. Pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle ceramiche in corrispondenza del bagno. Infissi esterni in Pvc con vetrocamera e tapparelle. Portoncino di accesso in legno con blindatura e cornici in pietra. Porte interne tamburate. Atrio di ingresso con portone metallico vetrato, pavimentazione in pietra, pareti con lambrino in pietra o altrimenti intonacate e tinteggiate. Pedate delle scale in marmo con alzate e zoccolino battiscopa in ardesia. Impianto elettrico sottotraccia. E' presente impianto di condizionamento in due stanze. Impianto di riscaldamento condominiale Impianto di produzione di acqua calda sanitaria con boiler autonomo. La dotazione dell'immobile comprende un terrazzo che si sviluppa su tutto il perimetro verso est. Non particolari dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sola debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1990		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guerrera	26/11/1990	58453	3233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Genova	02/03/1991	6552	4877
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/10/2000		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2003		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Novara	31/07/2003	65048	13962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Genova	05/08/2003	29145	17837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Genova	04/08/2003	2712			
Dal 26/09/2013		Verbale di separazione consensuale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	26/09/2013	4907/2013	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Genova	03/10/2013	26959	20473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 20/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-

-

Trascrizioni

-

-

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito in zona "TU- tessuto urbano", ambito territoriale "53C".

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II; risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte I; risulta non vincolato in relazione al Piano di Bacino degli Ambiti 12 e 13.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non 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.

La costruzione del caseggiato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima risulta approvata con l'emanazione di Ordinanza del Sindaco di Genova n.ro 501 in data 05.03.1960

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto, emergono le seguenti significative difformità: modesto incremento superficario e volumetrico di porzione del caseggiato, interessante l'ambiente destinato a soggiorno, non superiore a mq. 10,00; accorpamento di porzione di unità immobiliare confinante all'appartamento oggetto di stima; accorpamento di porzioni dell'appartamento oggetto di stima ad unità immobiliare confinante; modifiche nella disposizione delle tramezzature interne; errato posizionamento di bucatore esterne; errata indicazione della muratura che separa l'ingresso dalla cucina.

Si ritiene che tutte le variazioni debbano farsi risalire all'epoca di costruzione del caseggiato, ad eccezione dell'ultima.

Gli interventi realizzati in assenza di autorizzazione all'esecuzione dei medesimi (primi cinque punti) sono regolarizzabili ai sensi dell'articolo 48) della Legge regionale n.ro 16/2008 e succ.mm.ii., comma 2), in quanto si configurano come opere realizzate in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 01.09.1967, già accatastate (però con imprecisioni) all'epoca della loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità, la cui variazione in termini superficiali è contenuta nella soglia massima di mq. 10,00.

La comunicazione di regolarizzazione da inviare al Comune di Genova dovrà essere preceduta dal pagamento di una somma pari ad € 516,00 (oltre ad € 88,80 per diritti di segreteria), accompagnata da una dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato, dai necessari elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato e autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori.

Circa invece la modifica della tramezzatura fra l'ingresso e la cucina, non potendosi determinare con esattezza l'epoca dell'abuso (né farsi appello all'eventuale prescrizione quinquennale), l'esecuzione dell'opera è regolarizzabile mediante la redazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'articolo 6-bis del D.P.R. 380/2001 comma 6), articolo introdotto con D.Lgs. 222/216, in quanto si configura come opera interna eseguita senza preventiva comunicazione circa la sua esecuzione.

La comunicazione da effettuare al Comune di Genova dovrà essere preceduta dal pagamento di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione (oltre ad € 88,80 per diritti di segreteria) e accompagnata da elaborato grafico ed asseverazione a firma di tecnico abilitato nel quale si attesta la conformità delle opere eseguite agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia, l'assenza di interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono particolari oneri o vincoli di natura condominiale.

Parte eseguita è in regola con il pagamento delle spese condominiali, che si aggirano intorno ai 1.000,00 Euro/anno (Euro 952,75 esercizio 2016-2017; Euro 1.004,89 esercizio 2017-2018).

Non risultano essere in corso o deliberate spese straordinarie a carico del condominio.

Non risultano essere in corso vertenze legali riguardanti il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bonfadio 8, interno 21
L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di nove piani complessivi, dei quali due posti a livello sotto strada, sito nel centro urbano di Genova, Municipio IV Medio Ponente. Lo stesso risulta edificato negli anni sessanta del secolo scorso; il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta complessivamente buona nelle ore diurne, modesta nelle ore serali e notturne. La zona è densamente abitata ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità. La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ri 128, 158 e 159. Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato: il portone di accesso è in metallo con parti vetrate; l'atrio di ingresso presenta pavimentazione e lambrino in pietra; le pedate delle scale di distribuzione dei vari livelli sono in marmo, con alzate e zoccolino in ardesia, mentre i pianerottoli di distribuzione sono in graniglia; i portoncini di accesso alle unità immobiliari, sempre in legno, presentano cornici in marmo. Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni esterne ed interne devono definirsi complessivamente buone. L'unità immobiliare oggetto di stima, con esposizione prevalente ad est, è sita al piano quarto (ad esclusione di piani sotto strada) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso, due diversi spazi di distribuzione, tre camere (attualmente destinate a soggiorno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola), cucina, bagno e ripostiglio, oltre a balconata che fiancheggia l'intero appartamento. Circa lo stato di mantenimento, questo deve senz'altro definirsi ottimo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 659, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.750,00
Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando:
come parametro di base la superficie commerciale lorda dell'appartamento, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri



perimetrali a confine con altre proprietà;

come valore unitario al metro quadrato quello derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di appartenenza, dal particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; e come tale pari a €/mq. 1.000,00.

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi nell'8% del valore determinato, in quanto includono gli oneri di regolarizzazione edilizia (corresponsione oblazione ed oneri catastali, oneri di professionista per presentazione elaborati presso il Comune di Genova e l'Ufficio del Territorio della provincia di Genova).

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2016, secondo semestre), per la zona in questione, Sestri Ponente TU.A. (via Sestri, via Menotti, via Puccini, via Erano, via Siffredi, piazza Baracca) codice di zona D43, microzona 16, queste vanno da Euro/mq. 910,00 a 1.350,00 per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.

Il valore indicato dallo scrivente risulta quindi situato all'interno della fascia di riferimento per le abitazioni di tipo economico, comunque in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Bonfadio 8, interno 21	87,75 mq	1.000,00 €/mq	€ 87.750,00	100,00	€ 87.750,00
Valore di stima:					€ 87.750,00

Valore di stima: € 87.750,00

Deprezzamento del 8,00 %

Valore finale di stima: € 80.730,00

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 02/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mangione Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 07/01/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo con ortofoto (Aggiornamento al 01/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ordinanza sindacale di approvazione progetto (Aggiornamento al 25/01/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola relativa alla planimetria approvata (Aggiornamento al 25/01/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità (Aggiornamento al 18/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di certificazione energetica (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 01/02/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bonfadio 8, interno 21
L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di nove piani complessivi, dei quali due posti a livello sotto strada, sito nel centro urbano di Genova, Municipio IV Medio Ponente. Lo stesso risulta edificato negli anni sessanta del secolo scorso; il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta complessivamente buona nelle ore diurne, modesta nelle ore serali e notturne. La zona è densamente abitata ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità. La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ri 128, 158 e 159. Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato: il portone di accesso è in metallo con parti vetrate; l'atrio di ingresso presenta pavimentazione e lambrino in pietra; le pedate delle scale di distribuzione dei vari livelli sono in marmo, con alzate e zoccolino in ardesia, mentre i pianerottoli di distribuzione sono in graniglia; i portoncini di accesso alle unità immobiliari, sempre in legno, presentano cornici in marmo. Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni esterne ed interne devono definirsi complessivamente buone. L'unità immobiliare oggetto di stima, con esposizione prevalente ad est, è sita al piano quarto (ad esclusione di piani sotto strada) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso, due diversi spazi di distribuzione, tre camere (attualmente destinate a soggiorno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola), cucina, bagno e ripostiglio, oltre a balconata che fiancheggia l'intero appartamento. Circa lo stato di mantenimento, questo deve senz'altro definirsi ottimo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 659, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale". Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito in zona "TU- tessuto urbano", ambito territoriale "53C". Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II; risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte I; risulta non vincolato in relazione al Piano di Bacino degli Ambiti 12 e 13.

Prezzo base d'asta: € 80.730,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 602/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.730,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Bonfadio 8, interno 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 659, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	87,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è stata mantenuta in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di nove piani complessivi, dei quali due posti a livello sotto strada, sito nel centro urbano di Genova, Municipio IV Medio Ponente. Lo stesso risulta edificato negli anni sessanta del secolo scorso; il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta complessivamente buona nelle ore diurne, modesta nelle ore serali e notturne. La zona è densamente abitata ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità. La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ri 128, 158 e 159. Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato: il portone di accesso è in metallo con parti vetrate; l'atrio di ingresso presenta pavimentazione e lambrino in pietra; le pedate delle scale di distribuzione dei vari livelli sono in marmo, con alzate e zoccolino in ardesia, mentre i pianerottoli di distribuzione sono in graniglia; i portoncini di accesso alle unità immobiliari, sempre in legno, presentano cornici in marmo. Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni esterne ed interne devono definirsi complessivamente buone. L'unità immobiliare oggetto di stima, con esposizione prevalente ad est, è sita al piano quarto (ad esclusione di piani sotto strada) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso, due diversi spazi di distribuzione, tre camere (attualmente destinate a soggiorno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola), cucina, bagno e ripostiglio, oltre a balconata che fiancheggia l'intero appartamento. Circa lo stato di mantenimento, questo deve senz'altro definirsi ottimo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sola debitrice.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

-

-

Trascrizioni

-

-

