

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 850/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## 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 .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 850/2017 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

---

## INCARICO

---

In data 15/01/2019, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, con studio in Via B. Bosco - 16121 - Genova (GE), email architettocapra@gmail.com, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2019 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 FIUMARA n. 1 , interno 4, piano 2

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento formato da locale di ingresso ad uso soggiorno, camera da letto, cucina, antibagno e bagno, camera da letto.

Il riscaldamento è autonomo.

L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale, senza ascensore; il piano terra ha principale funzione accessoria alla residenza, laboratorio o commerciale.

L'accessibilità pedonale avviene dalla via Antica Fiumara n. 1, dal piano terra.

L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i materiali di restauro non recente.

Il fabbricato conserva i medesimi materiali dell'epoca costruttivi salvo lievi sostituzioni od incrementi impiantistici non recenti.

L'abitazione prospetta in lato nord e sud.

L'edificio si colloca a circa duecento metri dal fiume Polcevera ed a cento metri dalla strada statale 1, attiguo al centro commerciale Fiumara.

La zona è servita da diverse attività commerciali e di quartiere.

Le zone adiacenti sono residenziali, commerciali, di servizio o di piccolo artigianato.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FIUMARA n. 1 , interno 4, piano 2

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari; ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti, ai sensi dell'art. 158 c.p.c non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza, costituito da atto di acquisto.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non vi sono:

1 domande giudiziali ed altre trascrizioni;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

## 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)

Cittadino straniero senza precisazione del regime patrimoniale

## CONFINI

---

A nord cortile condominiale, a est distacco, a sud via Fiumara, a ovest appartamento interno 3.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	99,75 mq	1,00	99,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1990 al 27/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 139, Sub. 6 Categoria A4
Dal 27/10/2006 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 139, Sub. 6 Categoria A4
Dal 30/05/2007 al 17/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 139, Sub. 6 Categoria A4
Dal 17/10/2010 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 139, Sub. 6 Categoria A4
Dal 13/06/2011 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 45, Part. \39, Sub. 6 Categoria A4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	45	139	6	3	A4	3	4,5 vani	83 m <sup>2</sup>	278,89	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non vi sono difformità catastali.

## PRECISAZIONI

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data

antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla propria famiglia per la residenza principale. Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, conservando i medesimi materiali di restauro non recente.

Il Palazzo presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva anch'esso in discreto stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono l'ingresso, le scale condominiali ed i ballatoi di distribuzione interna; non vi sono aree esterne o cortili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento eseguito si trova al primo secondo interno 4 di un palazzo di cinque piani abitabili fuori terra oltre piano terra edificato a Genova Sampierdarena, vicino al centro commerciale Fiumara.

Il fabbricato è edificato fronte strada, arretramento marciapiede con autonomo ingresso pedonale, scala interne di tipo chiuso.

L'edificio ha carattere di edilizia costruttiva tradizionale con struttura parte in muratura parte in cemento armato, solai in latero - cemento, tetto a due falde in cemento armato.

L'accesso avviene dalla scala interna e ballatoio al piano.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva in linea, corrente tipica dei primi decenni del secolo scorso.

L'unità abitativa è formata da locale ingresso dal quale si accede da un lato alla camera da letto e dall'altro alla cucina, da qui si entra nel bagno od in altra camera da letto.

L'altezza è di m. 3,00; il bagno è stato ribassato a m 2,20 con soprastante ripostiglio.

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- pavimentazione esterna (pubblica via);
- ingresso pedonale in alluminio anodizzato con doppi vetri;
- scala condominiale in marmo con parapetto in ferro verniciato;
- ingresso in ceramica, ballatoio in marmo, muri rivestiti con pittura lavabile;

-tetto a falde con mattonelle di copertura tradizionali;  
 -citofoni esterni voce;  
 Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:  
 -porta di ingresso blindata in ferro con rivestimento in legno tinto;  
 -porte interne in legno tinto;  
 -serramenti in alluminio anodizzato con vetro semplice;  
 -pavimentazione in ceramica di diversa tipologia e piastrelle di marmo;  
 -rivestimenti in cucina e bagno in ceramica;  
 -muri rifiniti al civile e tinteggiati;  
 -sistemi oscuranti composti da griglie in alluminio verniciato;  
 -davanzali finestre, porte finestre, soglie, in marmo;  
 -riscaldamento autonomo (non funzionante); è presente scaldabagno a gas in cucina, radiatori in ghisa o alluminio;  
 -impianto gas-metano in cucina;  
 -impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;  
 -contatore gas metano in cucina,  
 - contatore gas ingresso, contatore elettrico esterno.  
 Stato di conservazione:  
 -l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione con mantenimento dei materiali esito di restauro non recente.  
 Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:  
 -residenziale.  
 Barriere architettoniche: l'accesso al palazzo è possibile superato il gradino di ingresso, la salita ai piani è consentita solo dalle scale condominiali non dotate di servoscala o ascensore; all'interno l'appartamento è fruibile da persone diversamente abili previo lievi adattamenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia come da certificato anagrafico allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1990 al 27/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LIZZA PAOLO	15/11/1990	13872	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate di Genova	21/11/1990	26743	17768	

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>27/10/2006</b> al <b>30/05/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale	27/10/2006	851/1	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Genova	20/11/2006	55575	33164
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/05/2007</b> al <b>07/06/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PORCILE ANDREA	30/05/2007	50537/22710	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Genova	07/06/2007	24387	13267
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>13/06/2011</b> al <b>07/06/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	07/06/2011	1663/9990	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Genova	19/08/2011	29569	20871
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>13/06/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		VERDE PIERPAOLO	13/06/2011	8604/4563	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Genova	16/06/2011	20529	14200
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 di Genova aggiornate al 12/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Genova il 16/06/2011  
Reg. gen. 20530 - Reg. part. 3744  
Quota: 1/1  
Importo: € 144.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 96.000,00

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 21/12/2018  
Reg. gen. 42580 - Reg. part. 32214  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

Non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni salvo quanto riportato.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.).

Non vi sono iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quanto riportato.

### ***NORMATIVA URBANISTICA***

---

Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica AC - US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

### ***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 non risulta agibile.

Non sono stati reperiti dati delle autorizzazioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

In tutti i casi non vi sono difformità urbanistico/edilizie.

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.631,81

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: € 750,00 annui

Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

Anno in corso € 970,50 anno precedente € 643,31

Spese straordinarie già deliberate: Nessuna

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FIUMARA n. 1 , interno 4, piano 2  
Appartamento formato da locale di ingresso ad uso soggiorno, camera da letto, cucina, antibagno e bagno, camera da letto. Il riscaldamento è autonomo. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale, senza ascensore; il piano terra ha principale funzione accessoria alla residenza, laboratorio o commerciale. L'accessibilità pedonale avviene dalla via Antica Fiumara n. 1, dal piano terra. L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i materiali di restauro non recente. Il fabbricato conserva i medesimi materiali dell'epoca costruttivi salvo lievi

sostituzioni od incrementi impiantistici non recenti. L'abitazione prospetta in lato nord e sud. L'edificio si colloca a circa duecento metri dal fiume Polcevera ed a cento metri dalla strada statale 1, attiguo al centro commerciale Fiumara. La zona è servita da diverse attività commerciali e di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali, commerciali, di servizio o di piccolo artigianato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 139, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 74.812,50

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Genova, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 35% sottotetti non abitabili;
- 15% giardini appartamenti.

Valori Omi Comune di Genova, zona SEMICENTRALE C22 Semicentrale/CANTORE TU.A (V.N.D ASTE-V.MONTI-V.BALBI PIOVERA-VILLA SCASSI-P.ZZA MONTANO), abitazioni civili con stato di conservazione normale €/mq. min. 880,00 ed €/mq. max 1.250,00, abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale €/mq. 720,00 min. ed €/mq. 1.050,00 max.

Borsini immobiliari valori tra €/mq. 967,00 ed €/mq. 1.495,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Genova (GE) - VIA FIUMARA n. 1 , interno 4, piano 2	99,75 mq	750,00 €/mq	€ 74.812,50	100,00	€ 74.812,50
				Valore di stima:	€ 74.812,50
Riduzione del 5% per assenza garanzia vizi ed evizione (€ 3.740,62)				Valore di vendita	€ 71.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 15/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capra Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - allegato a - foto esterne, interne (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato b- visura catastale semplice e storica (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - allegato c - planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato d - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato e - atto di provenienza (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato f - certificato anagrafico (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato g - certificazione energetica (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato h - atti di assenso costruttivo (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato i - strumentazione urbanistica comunale (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato j - spese condominiali (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato k - valori immobiliari (Aggiornamento al 14/03/2019)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FIUMARA n. 1 , interno 4, piano 2  
Appartamento formato da locale di ingresso ad uso soggiorno, camera da letto, cucina, antibagno e bagno, camera da letto. Il riscaldamento è autonomo. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale, senza ascensore; il piano terra ha principale funzione accessoria alla residenza, laboratorio o commerciale. L'accessibilità pedonale avviene dalla via Antica Fiumara n. 1, dal piano terra. L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i materiali di restauro non recente. Il fabbricato conserva i medesimi materiali dell'epoca costruttivi salvo lievi sostituzioni od incrementi impiantistici non recenti. L'abitazione prospetta in lato nord e sud. L'edificio si colloca a circa duecento metri dal fiume Polcevera ed a cento metri dalla strada statale 1, attiguo al centro commerciale Fiumara. La zona è servita da diverse attività commerciali e di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali, commerciali, di servizio o di piccolo artigianato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 139, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica AC - US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 850/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA FIUMARA n. 1 , interno 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 139, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	99,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, conservando i medesimi materiali di restauro non recente. Il Palazzo presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva anch'esso in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento formato da locale di ingresso ad uso soggiorno, camera da letto, cucina, antibagno e bagno, camera da letto. Il riscaldamento è autonomo. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale, senza ascensore; il piano terra ha principale funzione accessoria alla residenza, laboratorio o commerciale. L'accessibilità pedonale avviene dalla via Antica Fiumara n. 1, dal piano terra. L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i materiali di restauro non recente. Il fabbricato conserva i medesimi materiali dell'epoca costruttivi salvo lievi sostituzioni od incrementi impiantistici non recenti. L'abitazione prospetta in lato nord e sud. L'edificio si colloca a circa duecento metri dal fiume Polcevera ed a cento metri dalla strada statale 1, attiguo al centro commerciale Fiumara. La zona è servita da diverse attività commerciali e di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali, commerciali, di servizio o di piccolo artigianato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia come da certificato anagrafico allegato.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Genova il 16/06/2011  
Reg. gen. 20530 - Reg. part. 3744  
Quota: 1/1  
Importo: € 144.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 96.000,00

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 21/12/2018  
Reg. gen. 42580 - Reg. part. 32214  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura