
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2018 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
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.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.560,00	15



INCARICO

In data 10/12/2018, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Vico Carmagnola, 7/14 C - 16100 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, 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 venezia 17/8 scala B

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione di proprietà della signora **** Omissis ****, inserito al secondo piano di un immobile di tipo economico con funzione prevalente residenziale suddiviso in due vani scala serviti entrambi da ascensori condominiali e costituito da piano terra commerciale e 5 piani residenziali. La copertura è piana, praticabile.

La facciata principale è tinteggiata e bicolore, con bowindows e balconi con ringhiere in ferro sui restanti tre prospetti.

La zona in cui si trova è semicentrale, ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi e di scuole di diverso grado.

L'unità oggetto di stima è costituita da una camera, corridoio, una zona pranzo con angolo cottura e un bagno. E' presente anche un balcone sull'unico affaccio ad est.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via venezia 17/8 scala B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Essendo però datata febbraio 2018, ho provveduto ad ulteriore ispezione ipotecaria, da cui , in data 28 febbraio 2019 non risultano più recenti iscrizioni e/o trascrizioni

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)

L'esecutata non risulta oggi coniugata, (come risultante dal certificato contestuale di residenza, cittadinanza e stato civile) così come non lo era al momento dell'acquisto del bene pignorato.

CONFINI

L'unità oggetto di stima confina ad est con distacco su terrapieno, ad ovest con vano scala , a sud con altra unità del civico 17 scala B

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	32,70 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,00 m	secondo
balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				43,65 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento ha un'altezza utile interna rilevata in m 3,00, con un controsoffitto portante nel bagno ad altezza pari 2,10.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua calda è autonomo, con calderina a gas posta esternamente e scambio termico tramite termosifoni. L'impianto elettrico è stato rifatto ma non recentemente e non è disponibile la certificazione.

L'appartamento non si trova in pessimo stato di conservazione, ma piuttosto di abbandono, con arredi semi smontati ed elettrodomestici posti alla rinfusa. I pavimenti sono in graniglia alla genovese, il pavimento del bagno è in ceramica.

Le finestre sono in alluminio vecchio tipo e con persiane . Le porte sono in legno.

La superficie lorda commerciale comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria e del poggiolo computato per un quarto calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati è di mq 43,65.

La documentazione fotografica è allegata quale allegato 5.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 28/12/1939 al 22/06/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 115, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5
Dal 22/06/1977 al 21/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 115, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5
Dal 21/06/2006 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 115, Sub. 36 Categoria A3
Dal 05/12/2006 al 03/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 115, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5
Dal 03/07/2007 al 04/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 115, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 355,06 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'ultima proprietà indicata è quella dell'esecutata, la data del 4 marzo 2019 è ad indicare che, alla data della redazione della perizia di stima, era ancora l'unica proprietaria.

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	15	115	36	1	A3	3	2,5	41 MQ	355,06	2		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (allegato 3) acquisita in data 09/02/2019 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 28/12/1939 e non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato nell'accesso del 11/02/2019, poiché è stato ampliato il bagno a discapito della cucina ed è stata realizzata una parete in cartongesso nella camera da letto.

Regolarità catastale. dopo la sanatoria edilizia sarà necessaria pratica di variazione rispetto alle risultanze del N.C.E.U. - Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: 50 € per presentazione DOCFA



PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Genova in **** Omissis **** e lo stato civile, da cui risulta che la signora **** Omissis **** risulta di stato libero.

PATTI

non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile esecutato e oggetto di perizia di stima si trova in stato di semi abbandono e pieno di arredi ed elettrodomestici (molti dei quali da conferire a discarica) accatastati in modo casuale ovunque, anche sul balcone, ma una volta svuotato e ripulito, non necessità di grandi interventi manutentivi se non di tipo ordinario.

Al momento del sopralluogo risultava allacciato alla rete elettrica e del gas ed è dotato di caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, tutto apparentemente funzionante.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono solo il vano scale, con gradini in marmo e gli ascensori e tutto ciò che concerne l'edificio in senso stretto e si trovano in ottimo stato di conservazione. Infatti i prospetti sono stati tinteggiati di recente, come anche il vano scale e i citofoni sono stati appena sostituiti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare presenta un unico affaccio ad est, su terrapieno, ha altezza interna pari a tre metri, con struttura portante mista in c.a. e muratura.

Il tetto del condominio in cui si trova è piano, calpestabile. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati in due colori. Le pareti interne sono in laterizio e tinteggiate, i pavimenti sono in graniglia alla genovese e ceramica in bagno. I serramenti esterni sono in alluminio di vecchia tipologia, le porte a patente in legno tamburato. Il poggiolo è anch'esso pavimentato in graniglia e ha parapetto in metallo tinteggiato. Gli impianti sono sottotraccia, il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna, sul poggiolo.



Il condominio è dotato di ascensore e di citofono, oltre che di antenna tv centralizzata.
L'unità immobiliare non è dotata né di posto auto né di cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nessuna persona risulta residente presso l'anagrafe del comune di Genova nell'unità immobiliare oggetto di stima.

In sede di sopralluogo, assieme al sig. Roberto DE NICOLO di SOVEMO SRL, avvenuto il giorno 11 febbraio 2019 alle ore 10, si è potuto verificare che l'alloggio è disabitato e le chiavi sono detenute dal proprietario che all'accesso ha mandato un parente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1977 al 21/06/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castiglione Armando	22/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/06/2006 al 05/12/2006	**** Omissis ****	dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	21/06/2006				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2006 al	**** Omissis ****			atto di divisione	



03/07/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Paolo Massimo	05/12/2006	63666	24104
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Novara Fabio	03/07/2007	84407	19104
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto a garanzia concessione di mutuo
Iscritto a Genova il 05/07/2007
Reg. gen. 29523 - Reg. part. 8618
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca a garanzia di mutuo di € 100.000 durata trent'anni.



- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 07/10/2014
Reg. gen. 23184 - Reg. part. 3294
Importo: € 4.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo
Iscritto a Genova il 10/02/2017
Reg. gen. 4427 - Reg. part. 772
Importo: € 83.215,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 19/02/2018
Reg. gen. 5659 - Reg. part. 4266
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda il PUC, l'immobile ricade in:

AMBITO DI CONSERVAZIONE AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico), dove la funzione prevalente è quella residenziale e sono ammessi tutti gli interventi di riqualificazione sul patrimonio edilizio esistente. Non sono presenti vincoli monumentali né paesaggistici.

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 non risulta agibile.

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca, è stato realizzato a seguito di presentazione del progetto n° 77 del 1926 , cui è seguito il rilascio della Concessione edilizia n° 93 del 1926 e visionato da me presso l'archivio storico del comune di Genova-allegato 8). Non risultano presso gli archivi dell'edilizia privata del comune di Genova e dell'ufficio

Condono edilizio presentate pratiche edilizie dopo la costruzione relative al bene pignorato. A seguito di attenta analisi della documentazione ed esperito sopralluogo, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale esistente corrispondente al progetto edilizio originario e lo stato dei luoghi, consistente in un ampliamento del bagno a discapito della cucina e nella realizzazione di una parete in cartongesso nella camera da letto, a creare un piccolo vestibolo/cabina armadi.

Poiché la normativa vigente non consente che il bagno abbia accesso diretto dalla cucina, occorrerà chiudere la porta esistente ed aprirla sul corridoio, presentando una CILA in sanatoria e



successivamente procedere alla variazione catastale.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: tra opere, sanzioni, tariffe istruttorie, variazione catastale e oneri professionali si stima una spesa di 3200 € comprensiva di oneri accessori.

Agibilità. Nella banca dati del Comune di Genova non risulta che l'abitabilità sia stata dichiarata, ma per gli immobili ante '34 non è obbligatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente stessa, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650.

Tale attestato, identificato con il n. 6675/2019, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 194,20 KWh/mc anno).Allegato 6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.032,32

L'Amministratore del condominio è lo studio "Sanò & Usai Amministrazioni Immobiliari s.r.l.s.", in data 15/02/2019 ha trasmesso estratto delle spese a carico dell'esecutata (allegato 7).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. In data 26/02/2019 gli stessi mi trasmettevano il regolamento (Allegato 9)

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. Si tratta di lotto unico poiché il bene pignorato è un appartamento di modeste dimensioni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via venezia 17/8 scala B
Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione di proprietà della signora **** Omissis ****, inserito al secondo piano di un immobile di tipo economico con funzione prevalente residenziale suddiviso in due vani scala serviti entrambi da ascensori condominiali e costituito da piano terra commerciale e 5 piani residenziali. La copertura è piana, praticabile. La facciata principale è tinteggiata e bicolore, con bowindows e balconi con ringhiere in ferro sui restanti tre prospetti. La zona in cui si trova è semicentrale, ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi e di scuole di diverso grado. L'unità oggetto di stima è costituita da una camera, corridoio, una zona pranzo con angolo cottura e un bagno. E' presente anche un balcone sull'unico affaccio ad est.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 115, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.712,00
Riguardo al valore attuale di mercato del suddetto immobile, è stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 800,00 e 1150,00 €/mq. L'immobile in esame è accatastato in categoria A/3, "Abitazioni di tipo economico", cioè "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili." secondo la tabella delle categorie catastali. Il valore di mercato, riportato dalle Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare reperibili sul sito dell'Agenzia del Territorio, (allegato 2) come indicato nel quesito per unità residenziali in questa zona della città, varia da un minimo di € 850,00/mq di superficie lorda, ad un massimo di € 1.250/mq - sempre di superficie lorda, che posso si discostano dalle cifre reperite presso le agenzie immobiliari.
Occorre poi tenere in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'unità oggetto di stima insiste, la facilità di accesso anche carrabile, la salubrità, lo stato di manutenzione, ecc., tenere conto dell'attuale crisi di mercato ma anche , in maniera positiva, il taglio dell'alloggio.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento di Via Venezia 17/8 scala B in €/mq 950,00.
Stima del valore base d'asta.
Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.
Superficie: mq 44,96, valore unitario 950 €/mq.
mq 44,96 x €/mq 950 = € 42.712,00 (quarantaduemilasettecentododic) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.
Al valore di mercato occorre detrarre gli oneri per lo spostamento della porta del bagno (€ 800,00) e per la presentazione della CILA in sanatoria e della variazione catastale e relativi



oneri professionali (€ 2.400,00) :

€ 42.712,00 - €800,00 - € € 2.400,00 = € 39.512,00

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 10%:

€ 39.512,00 - 10% = € 35.560,00 (trentacinquemilacinquecentosessanta) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Venezia 17/8 scala B

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via venezia 17/8 scala B	44,96 mq	950,00 €/mq	€ 42.712,00	100,00	€ 42.712,00
Valore di stima:					€ 42.712,00

Valore di stima: € 39.512,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 35.560,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 800,00 e 1150,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico (A/3) della zona C15 Angeli- Venezia nel primo semestre 2018 riportano un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo € 1.250,00/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento di Via Venezia 17/8 scala B in €/mq 950,00.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 44,96, valore unitario 950 €/mq.

mq 44,96 x €/mq 950 = € 42.712,00 (quarantaduemilasettecentododic) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

Al valore di mercato occorre detrarre gli oneri per lo spostamento della porta del bagno (€ 800,00) e per la presentazione della CILA in sanatoria (€ 2.400,00) :

€ 42.712,00 - €800,00 - € € 2.400,00 = € 39.512,00

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 10%:

€ 39.512,00 - 10% = € 35.560,00 (trentacinquemilacinquecentosessanta) da arrotondarsi in



€ 35.500,00 prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Venezia 17/8 scala B

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 04/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuppa Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo planimetrico (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - OMI (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 5 Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Spese amministrazione (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento condominiale (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 26/02/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via venezia 17/8 scala B
Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione di proprietà della signora **** Omissis ****, inserito al secondo piano di un immobile di tipo economico con funzione prevalente residenziale suddiviso in due vani scala serviti entrambi da ascensori condominiali e costituito da piano terra commerciale e 5 piani residenziali. La copertura è piana, praticabile. La facciata principale è tinteggiata e bicolore, con bowindows e balconi con ringhiere in ferro sui restanti tre prospetti. La zona in cui si trova è semicentrale, ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi e di scuole di diverso grado. L'unità oggetto di stima è costituita da una camera, corridoio, una zona pranzo con angolo cottura e un bagno. E' presente anche un balcone sull'unico affaccio ad est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 115, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda il PUC, l'immobile ricade in: AMBITO DI CONSERVAZIONE AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico), dove la funzione prevalente è quella residenziale e sono ammessi tutti gli interventi di riqualificazione sul patrimonio edilizio esistente. Non sono presenti vincoli monumentali né paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 35.560,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.560,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via venezia 17/8 scala B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 115, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	44,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile esecutato e oggetto di perizia di stima si trova in stato di semi abbandono e pieno di arredi ed elettrodomestici (molti dei quali da conferire a discarica) accatastati in modo casuale ovunque, anche sul balcone, ma una volta svuotato e ripulito, non necessita di grandi interventi manutentivi se non ti tipo ordinario. Al momento del sopralluogo risultava allacciato alla rete elettrica e del gas ed è dotato di caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, tutto apparentemente funzionante.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione di proprietà della signora **** Omissis ****, inserito al secondo piano di un immobile di tipo economico con funzione prevalente residenziale suddiviso in due vani scala serviti entrambi da ascensori condominiali e costituito da piano terra commerciale e 5 piani residenziali. La copertura è piana, praticabile. La facciata principale è tinteggiata e bicolore, con bowindows e balconi con ringhiere in ferro sui restanti tre prospetti. La zona in cui si trova è semicentrale, ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi e di scuole di diverso grado. L'unità oggetto di stima è costituita da una camera, corridoio, una zona pranzo con angolo cottura e un bagno. E' presente anche un balcone sull'unico affaccio ad est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

