
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

**** ***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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2019 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.600,00	15

INCARICO

All'udienza del 02/04/2019, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Agostino Castelli, edificio 4, scala B, interno 14, piano 5°

DESCRIZIONE

Appartamento composto da ingresso, corridoio, bagno, cucina, ripostiglio, cinque locali, due poggiali.

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Sampierdarena.

L'immobile è un edificio dei primi del '900 di 7 piani fuori terra.

E' composto da tre scale interne di connessione ai piani degli appartamenti oltreché i locali fondi adibiti ad attività commerciali sul piano strada.

Via Agostino Castelli è una strada secondaria tra Via Buranello (lato mare) e Via Cantore (lato monte) e si trova perpendicolare e nelle immediate vicinanze dell'asse ferroviario che corre parallelo al mare che collega il ponente al levante di Genova.

L'accesso al piano 5° lo si ha tramite la scala condominiale dotata di vano ascensore.

L'appartamento è composto da un ingresso, un corridoio di distribuzione, un bagno, una cucina, un ripostiglio, cinque locali e due poggiali. Gli affacci dei locali (anche i due balconi) sono sul cavedio (lato nord) e sulla corte tra i limitrofi palazzi (lato sud): non si ha vista aperta.

In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti delle stanze e degli spazi di distribuzione sono in parquettes mentre bagno e cucina sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato.

Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche.

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo (tranne la finestra del bagno che ha un serramento in alluminio, no taglio termico, con doppio vetro); esternamente non vi sono persiane.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 4, scala B, interno 14, piano 5°

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Nord Est: vano scale, interno 15 scala B, vuoto;

Sud Est: appartamento 13 scala A;

Sud Ovest: distacco caseggiato civico 2 A di via Agostino Castelli, interno 21 scala A;

Sud Ovest: vuoto

Sotto: interno 11 scala B;

Sopra: interno 17 scala B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,30 mq	113,45 mq	1,00	113,45 mq	3,15 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				113,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 41, Sub. 44, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Piano Quinto
Dal 01/01/2001 al 30/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 41, Sub. 44, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Piano Quinto
Dal 30/04/2009 al 21/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 41, Sub. 44, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 832,79 Piano Quinto

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	41	41	44	3	A3	4	7,5	110 mq	832,79 €	Quinto	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La pianta catastale non è conforme.

Per fare l'aggiornamento è necessario presentare una pratica presso l'Agenzia del Territorio il cui costo è pari a € 50 escluso il tecnico.

Per tale pratiche si stima che l'attività professionale di un tecnico possa valere € 500

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova il certificato di residenza, il certificato di matrimonio, il certificato di stato di famiglia dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. entrambi risultano residenti nel comune di Genova in Via Agostino Castelli civ. 4, int. 14 scala B, con la figlia **** Omissis ****, nata il 21/03/2001.

Gli esecutati hanno contratto matrimonio in Genova il 17/11/2005.

STATO CONSERVATIVO

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da dagli esecutati con la figlia.

**** Omissis ****

nato a Pompei (NA), il 02/07/1960

residente a Genova, Via Agostino Castelli civ.4 int.14 scala B

C.F. **** Omissis ****;

**** Omissis ****

nato a Babahoyo, Los Rios, Ecuador (EE), il 11/09/1959

residente a Genova, Via Agostino Castelli civ.4 int.14 scala B

C.F. **** Omissis ****;

**** Omissis ****

nato a Genova (GE), il 21/03/2001

residente a Genova, Via Agostino Castelli civ.4 int.14 scala B

C.F. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurelio Morello	30/09/2004	110539	18093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/10/2004	47319	29049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 05/10/2004
Reg. gen. 47323 - Reg. part. 11280
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.800.000,00
Interessi: € 18.000,00
Percentuale interessi: 2,15 %
Rogante: Morello Aurelio
Data: 30/09/2004
N° repertorio: 110540
- **Ipoteca Legale/Esattoriale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Genova il 02/04/2007
Reg. gen. 13814 - Reg. part. 3470
Quota: 1/2
Importo: € 16.811,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 16.811,82
Data: 26/03/2007
N° repertorio: 123640
N° raccolta: 48
- **Ipoteca legale derivante da ruolo(art.77 del DPR 602/1973)** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Genova il 26/03/2015
Reg. gen. 6847 - Reg. part. 986
Quota: 1/2
Importo: € 112.137,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 112.137,54
Data: 25/03/2015

N° repertorio: 1639

N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 13/02/2019

Reg. gen. 4557 - Reg. part. 3412

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, rientra nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova denominato Ambito di Conservazione dell'impianto Urbanistico (AC-IU).

Le funzioni ammesse sono:

Principali:

Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari:

Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati:

Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova Bassa Valle Polcevera, SU (Struttura Urbana qualificata) del P.T.C.P.

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. L'immobile risulta agibile.

Progetto Costruttivo

n.230 del 01/05/1930

Decreto di Abitabilità

n.2293 del 30/12/1931

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.

Sono stati visionati presso l'Ufficio Visure Progetti del Comune di Genova i vari progetti che, dalla prima verifica on line, potevano essere riconducibili all'appartamento oggetto di perizia: e' risultato che nessuno dei progetti riguarda l'appartamento.

Pertanto, come per altro dichiarato dall'esecutato, l'assetto dell'immobile non è conforme.

Si è fatto quindi un confronto dello stato attuale rilevato con la planimetria catastale (del 30/12/1939 che si è presa come riferimento): vedere tavole grafiche allegate.

Le difformità interne all'abitazione sono minime ma necessitano di essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.). Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico. È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica. Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

Esiste una pratica edilizia per Opere Interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/1985 n.1848/2001 del 29/03/2001, ma è riferito ad un altro appartamento dello stesso civico, posto in un'altra scala (scala A).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.848,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 96,53

La cifra totale delle spese amministrative è pari a 7944,60 €

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 Agostino Castelli, edificio 4, scala B, interno 14, piano 5°

Appartamento composto da ingresso, corridoio, bagno, cucina, ripostiglio, cinque locali, due poggiali. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Sampierdarena. L'immobile è un edificio dei primi del '900 di 7 piani fuori terra. E' composto da tre scale interne di connessione ai piani degli appartamenti oltreché i locali fondi adibiti ad attività commerciali sul piano strada. Via Agostino Castelli è una strada secondaria tra Via Buranello (lato mare) e Via Cantore (lato monte) e si trova perpendicolare e nelle immediate vicinanze dell'asse ferroviario che corre parallelo al mare che collega il ponente al levante di Genova. L'accesso al piano 5° lo si ha tramite la scala condominiale dotata di vano ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, un corridoio di distribuzione, un bagno, una cucina, un ripostiglio, cinque locali e due poggiali. Gli affacci dei locali (anche i due balconi) sono sul cavedio (lato nord) e sulla corte tra i limitrofi palazzi (lato sud): non si ha vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti delle stanze e degli spazi di distribuzione sono in parquet mentre bagno e cucina sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo (tranne la finestra del bagno che ha un serramento in alluminio, no taglio termico, con doppio vetro); esternamente non vi sono persiane. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 41, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.068,59

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP), Borsino Immobiliare Nazionale (BIN);

2) superficie commerciale dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico" per la zona presa in considerazione, in quanto coerente con la categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico". Il tutto collegato alla zona di riferimento Buranello - Sampierdarena Ts.M (Lungomare Canepa, Via Relà, Via Giovannetti, Piazza Modena):

Valore minimo: 560,00 €

Valore medio: 695,00 €

Valore massimo: 830,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "BUONO STATO", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Buranello, essendo la più vicina alla zona dell'immobile:

Valore minimo: 800,00 €

Valore medio: 875,00€

Valore massimo: 950,00€

Nella tabella della BIN ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni civili", il tutto collegato alla zona di riferimento Quarto Alta (Via degli Iris, Via delle Eliche):

Valore minimo: 574,00 €

Valore medio: 675,50 €

Valore massimo: 785,00 €

Pertanto, si evidenziano i tre conteggi (OMI, FIAIP, BIN):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi OMI, FIAIP, BIN:

Valore minimo: 644,87 €

Valore medio: 749,83 €

Valore massimo: 855,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	113,45 mq	749,83 €/mq	€ 85.068,59	100,00%	€ 85.068,59

Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 4, scala B, interno 14, piano 5°					
Valore di stima:					€ 85.068,59

Valore di stima: € 85.068,59

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 66.600,00

La stima dell'unità immobiliare risulta essere di:

€ 85.068,59 (ottantacinquemilasessanotto/59)

A questa cifra vanno sottratti:

- € 7.944,60 di spese di amministrazione;
- € 3.000,00 di pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità

€ 85.068,59 - € 7.944,60 - € 3.000,00 = € 74.123,89

Pertanto il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Agostino Castelli civico 4, interno 14, scala B, risulta essere di:

€ 74.123,89 (settantaquattromilacentotrentaotto/89 euro)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

€ 66.711,59 (sessantaseimilasettecentoundici/59 euro)

Essendo l'immobile in comproprietà tra i due esecutati, si calcolerà il valore per le rispettive quote di proprietà, pari a ½:

€ 33.355,80 (trentatremilatrecentocinquantacinque/80)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di ½ di proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a
 € 33.300,00 (cinquecentocinquantamila/00 euro),
 che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

Quota di ½ di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** è pari a
€ 33.300,00 (cinquecentocinquantamila/00 euro),
che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

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 26/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO A INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO G SPESE CONDOMINIALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO H APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO I VERBALI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.44-2017.ALLEGATO L STIMA IMMOBILI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 4, scala B, interno 14, piano 5°

Appartamento composto da ingresso, corridoio, bagno, cucina, ripostiglio, cinque locali, due poggiali. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Sampierdarena. L'immobile è un edificio dei primi del '900 di 7 piani fuori terra. E' composto da tre scale interne di connessione ai piani degli appartamenti oltreché i locali fondi adibiti ad attività commerciali sul piano strada. Via Agostino Castelli è una strada secondaria tra Via Buranello (lato mare) e Via Cantore (lato monte) e si trova perpendicolare e nelle immediate vicinanze dell'asse ferroviario che corre parallelo al mare che collega il ponente al levante di Genova. L'accesso al piano 5° lo si ha tramite la scala condominiale dotata di vano ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, un corridoio di distribuzione, un bagno, una cucina, un ripostiglio, cinque locali e due poggiali. Gli affacci dei locali (anche i due balconi) sono sul cavedio (lato nord) e sulla corte tra i limitrofi palazzi (lato sud): non si ha vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti delle stanze e degli spazi di distribuzione sono in parquet mentre bagno e cucina sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo (tranne la finestra del bagno che ha un serramento in alluminio, no taglio termico, con doppio vetro); esternamente non vi sono persiane. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 41, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, rientra nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova denominato Ambito di Conservazione dell'impianto Urbanistico (AC-IU). Le funzioni ammesse sono: Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi: L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova Bassa Valle Polcevera, SU (Struttura Urbana qualificata) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 66.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Agostino Castelli, edificio 4, scala B, interno 14, piano 5°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 41, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	113,45 mq
Stato conservativo:	Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	Appartamento composto da ingresso, corridoio, bagno, cucina, ripostiglio, cinque locali, due poggioli. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Sampierdarena. L'immobile è un edificio dei primi del '900 di 7 piani fuori terra. E' composto da tre scale interne di connessione ai piani degli appartamenti oltreché i locali fondi adibiti ad attività commerciali sul piano strada. Via Agostino Castelli è una strada secondaria tra Via Buranello (lato mare) e Via Cantore (lato monte) e si trova perpendicolare e nelle immediate vicinanze dell'asse ferroviario che corre parallelo al mare che collega il ponente al levante di Genova. L'accesso al piano 5° lo si ha tramite la scala condominiale dotata di vano ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, un corridoio di distribuzione, un bagno, una cucina, un ripostiglio, cinque locali e due poggioli. Gli affacci dei locali (anche i due balconi) sono sul cavedio (lato nord) e sulla corte tra i limitrofi palazzi (lato sud): non si ha vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti delle stanze e degli spazi di distribuzione sono in parquet mentre bagno e cucina sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo (tranne la finestra del bagno che ha un serramento in alluminio, no taglio termico, con doppio vetro); esternamente non vi sono persiane. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da dagli esecutati con la figlia. **** Omissis **** nato a Pompei (NA), il 02/07/1960 residente a Genova, Via Agostino Castelli civ.4 int.14 scala B C.F. **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Babahoyo, Los Rios, Ecuador (EE), il 11/09/1959 residente a Genova, Via Agostino Castelli civ.4 int.14 scala B C.F. **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Genova (GE), il 21/03/2001 residente a Genova, Via Agostino Castelli civ.4 int.14 scala B C.F. **** Omissis ****.		