
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 551/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 551/2015 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.600,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

In data 12/12/2018, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2018 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) - Viale Ansaldo, edificio 6, scala A, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 44°24'41N;8°57'5E)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al piano terreno di un condominio composto di due scale per un totale di 54 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di San Fruttuoso nella bassa Val Bisagno, compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud, in località semi centrale, residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa.

La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi nei pressi di Via Canevari, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere scarse possibilità di parcheggio.

Nello specifico l'immobile fa parte di un condominio composto in totale da sei piani fuori terra e accesso unico pedonale da "creuza".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 09 aprile 2019 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ansaldo, edificio 6, scala A, interno 4, piano T



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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La **** Omissis **** rappresentata dall'amministratore unico **** Omissis **** ha acquistato l'immobile oggetto della presente relazione di stima in data 30 settembre 2004 (ALL.A)

CONFINI

L'immobile confina a:

- ovest: muri perimetrali su giardino di proprietà;
- nord: muri di confine verso altra unità;
- est: muri di confine verso vano scale condominiale e cortile interno;
- sud: muri di confine verso altra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,30 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	3,65 m	Terra
Giardino	22,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna di m 3,65 e risulta composto da:

- Ingresso/soggiorno sup.netta = 16,70mq
- Disimpegno sup.netta = 1,70mq
- Bagno sup.netta = 3,30mq



- Cucina sup.netta = 8,00mq
- Corridoio di distribuzione sup.netta = 3,20mq
- Camera sup.netta = 14,20mq
- Ripostiglio sup.netta = 1,20mq
- Giardino/terrazzo sup.netta = 22,00mq

L'immobile nel complesso affaccia ad ovest sul giardino di proprietà e ad est sul cortile interno condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1994 al 30/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 26, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano T
Dal 30/09/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 26, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 26, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 340,86 Piano T

La data del 17/06/2019 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 51 - Particella 26

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 51 - Particella 544

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



GED	43	26	4	1	A4	4	4	62 mq	340,86 €	T	
-----	----	----	---	---	----	---	---	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Non si evidenziano rilevanti incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 09/04/2019 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 10/03/1994 (ALL.E).

PATTI

Convenzioni e provvedimenti: nessuno.
Pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al piano terreno del condominio civ. 6 di Viale Ansaldo, ha un'altezza interna pari a 3,65m ed è composto da un vano di ingresso/soggiorno sul quale affaccia un disimpegno di accesso al bagno e alla cucina, e un corridoio di collegamento ad un ripostiglio e alla camera.

L'appartamento è provvisto di un'area esterna collegata all'unica camera presente.

L'immobile ha una doppia esposizione, l'ingresso, il bagno e la cucina hanno un'affaccio sul cortile interno condominiale, la camera ha un'esposizione ad ovest con affaccio su muro di contenimento.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in alluminio, vetro doppio - condizioni discrete;
- Porta d'ingresso: portoncino in legno a doppia anta - condizioni mediocri;
- Infissi interni: porte in pvc (la porta del ripostiglio è in legno) - condizioni di degrado;
- Bagno principale: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni mediocri;
- Pavimenti: piastrelle di ceramica - condizioni discrete;
- Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati - condizioni mediocri.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico e produzione di ACS: gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono autonomi, l'appartamento è provvisto di caldaia installata nel vano cucina, priva di collaudo e della prima accensione;



- condizionamento: assente.

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni mediocri e di parziale degrado, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti risultano in uno stato scadente di manutenzione.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio di viale Ansaldo 6 si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

L'unico accesso dalla "creuza" pedonale avviene tramite portone in alluminio provvisto di impianto citofonico, l'androne del caseggiato presenta pavimentazione in graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti intonacati e tinteggiati.

Si evidenziano ampie macchie di umidità con conseguente distacco dell'intonaco nelle pareti del cortile condominiale in corrispondenza dei vani cucina e bagno.

Il condominio è provvisto di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: muratura portante;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/04/1993 al	**** Omissis ****	Compravendita



30/09/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rivani Farolfi Filippo Ferdinando	05/04/1993	48530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/05/1993	12322	9396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rivani Farolfi Filippo	30/09/2004	109067	12601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	08/10/2004	48173	29657
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari	06/10/2004	2693			

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 delle entrate di Genova aggiornate al 20/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/10/2004
Reg. gen. 49969 - Reg. part. 11800
Importo: € 160.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Interessi: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,10 %
Rogante: Notaio Rivani Farolfi Filippo
Data: 13/10/2004
N° repertorio: 109146/12630

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 10/07/2015
Reg. gen. 17311 - Reg. part. 13214
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 31/01/2018
Reg. gen. 3209 - Reg. part. 2407
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Domande giudiziali ed altre trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso: nessuno.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno (ALL.G), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio moderato" per il rischio geologico e nella classe "bassa" per la suscettività al dissesto.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).



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.

CONCESSIONE EDILIZIA (ALL.C)

Il Comune di Genova con provvedimento n. 124 del 1907 ha approvato la realizzazione del fabbricato di Viale Ansaldo 6.

ART.48 (ALL.C)

In data 18/07/1991 è stata presentata al Comune di Genova Comunicazione di opere interne eseguite antecedentemente al 17/03/1985 ai sensi dell'art.48 della Legge 28/02/1986 n.47.

REALIZZAZIONE OPERE INTERNE (ALL.C)

In data 01/03/1994 con protocollo n.315 il Comune di Genova ha autorizzato la realizzazione di opere interne all'immobile oggetto della presente relazione di stima.

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.

In riferimento alla pratica edilizia del 1994, si riscontra corrispondenza con lo stato dei luoghi(ALL.H) verificato durante il sopralluogo del 09/04/2019.

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano essere stati fatti recenti adeguamenti e/o modifiche. Tali impianti risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene quindi, necessario effettuarne una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dal tecnico **** Omissis **** il 22/01/2019 con validità fino al 22/01/2029:

- l'immobile ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 632,72

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.742,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio in data 10/04/2019 (ALL.M), il caseggiato è privo di regolamento condominiale .

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) - Viale Ansaldo, edificio 6, scala A, interno 4, piano T

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al piano terreno di un condominio composto di due scale per un totale di 54 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di San Fruttuoso nella bassa Val Bisagno, compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud, in località semi centrale, residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi nei pressi di Via Canevari, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere scarse possibilità di parcheggio. Nello specifico l'immobile fa parte di un condominio composto in totale da sei piani fuori terra e accesso unico pedonale da "creuza".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 26, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 46.600,00

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

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento;
- prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Valori - min/max - (ALL.L):



- OMI (2018 - II° semestre) --> €/mq 1.050 - €/mq 1.550;
- Osservatorio FIAIP (2018) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.382 - €/mq 1.680 ; (In buono stato) €/mq 1.152 - €/mq 1.306; (Da ristrutturare) €/mq 816 - €/mq 1.046;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 800

Tenuto conto delle discrete condizioni dello stabile, ma anche dello stato di parziale degrado dell'appartamento, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare una media tra i minori tra i suddetti valori pari a €/mq 888,00:
mq 61,75 x €/mq 888,00 = € 54.834,00

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta e un ulteriore 10% per gli interventi necessari alla regolarizzazione degli impianti:
€ 54.834,00 x 0,85 = € 46.608,90 che si arrotonda a € 46.600,00 (quarantaseimilaseicento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Viale Ansaldo, edificio 6, scala A, interno 4, piano T	61,75 mq	754,80 €/mq	€ 46.608,90	100,00%	€ 46.600,00
				Valore di stima:	€ 46.600,00

Valore di stima: € 46.600,00

Valore finale di stima: € 46.600,00

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 21/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Pratiche edilizie
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L - Quotazioni OMI-FIAIP
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.M - Documentazione condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.N - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ansaldo, edificio 6, scala A, interno 4, piano T

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al piano terreno di un condominio composto di due scale per un totale di 54 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di San Fruttuoso nella bassa Val Bisagno, compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud, in località semi centrale, residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi nei pressi di Via Canevari, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere scarse possibilità di parcheggio. Nello specifico l'immobile fa parte di un condominio composto in totale da sei piani fuori terra e accesso unico pedonale da "creuza". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 26, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno (ALL.G), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio moderato" per il rischio geologico e nella classe "bassa" per la suscettività al dissesto. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

Prezzo base d'asta: € 46.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 551/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Ansaldo, edificio 6, scala A, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 26, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	61,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto al piano terreno del condominio civ. 6 di Viale Ansaldo, ha un'altezza interna pari a 3,65m ed è composto da un vano di ingresso/soggiorno sul quale affaccia un disimpegno di accesso al bagno e alla cucina, e un corridoio di collegamento ad un ripostiglio e alla camera. L'appartamento è provvisto di un'area esterna collegata all'unica camera presente. L'immobile ha una doppia esposizione, l'ingresso, il bagno e la cucina hanno un'affaccio sul cortile interno condominiale, la camera ha un'esposizione ad ovest con affaccio su muro di contenimento. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in alluminio, vetro doppio - condizioni discrete; - Porta d'ingresso: portoncino in legno a doppia anta - condizioni mediocri; - Infissi interni: porte in pvc (la porta del ripostiglio è in legno) - condizioni di degrado; - Bagno principale: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni mediocri; - Pavimenti: piastrelle di ceramica - condizioni discrete; - Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati - condizioni mediocri. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico e produzione di ACS: gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono autonomi, l'appartamento è provvisto di caldaia installata nel vano cucina, priva di collaudo e della prima accensione; - condizionamento: assente. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni mediocri e di parziale degrado, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti risultano in uno stato scadente di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al piano terreno di un condominio composto di due scale per un totale di 54 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di San Fruttuoso nella bassa Val Bisagno, compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud, in località semi centrale, residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi nei pressi di Via Canevari, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere scarse possibilità di parcheggio. Nello specifico l'immobile fa parte di un condominio composto in totale da sei piani fuori terra e accesso unico pedonale da "creuza".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/10/2004
Reg. gen. 49969 - Reg. part. 11800
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Interessi: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,10 %
Rogante: Notaio Rivani Farolfi Filippo
Data: 13/10/2004
N° repertorio: 109146/12630

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 10/07/2015
Reg. gen. 17311 - Reg. part. 13214
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 31/01/2018
Reg. gen. 3209 - Reg. part. 2407
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

