
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 547/2018 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Codice fiscale: 09339391006

Viale Altiero Spinello n. 30

ROMA

contro

***** omississ *****

Codice fiscale: RTGMNR60H03Z611P

Nato il 03/06/1960

***** omississ *****

Codice fiscale: VRGMLC58R52Z611K

Nata il 12/10/1958

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	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 547/2018 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

All'udienza del 12/09/2018, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Genova, Via Cesarea 3-12 16121, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2018 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 di Prè civ. 61, interno 7, piano 5-6

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento su due livelli posto al piano quinto e sesto di fabbricato condominiale. L'accesso è localizzato al piano quinto del vano scala comune, privo di ascensore. Al primo livello è presente l'ingresso, tre camere, la cucina e un bagno. Una scala in muratura conduce ad un secondo bagno posto a livello ammezzato. Una seconda scala interna, sempre in muratura conduce alla mansarda, composta da due camere e un angolo cottura. Dalla mansarda si accede infine attraverso una ulteriore scala ad un terrazzo privato con vista sulla città.

L'immobile è localizzato nel centro storico della città in area pedonale, a circa 100 metri dalla Stazione Principe.

L'accesso è stato eseguito in data 08-10-2018 unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civ. 61, interno 7, piano 5-6

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)
Codice fiscale: RTGMNR60H03Z611P
Nato il 03/06/1960

- **** omississ ****(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: VRGMLC58R52Z611K
Nata il 12/10/1958

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

I confini del bene risultano i seguenti: muri perimetrali su via Prè, civico numero cinquantanove di via Prè, cortile interno, muri perimetrali su distacco, appartamento con interno nove e vano scale, sopra con il tetto e sotto con appartamento interno sei.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,45 m	5
Abitazione	5,30 mq	6,10 mq	1,00	6,10 mq	2,40 m	ammezzato
Sottotetto	27,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	1,60 m	6
Terrazza	7,40 mq	8,90 mq	0,25	2,23 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				92,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza massima della mansarda varia da 1,56 a 1,62 e pertanto la stessa non presenta i requisiti di abitabilità a livello urbanistico e di fatto a progetto lo stesso viene definito sottotetto non abitabile. Considerato tuttavia lo stato dello stesso, reso fruibile dalla presenza di finiture e impianti, si ritiene opportuno ai fini della stima, attribuire alla superficie di altezza compresa tra 1 metro e l'altezza massima un coefficiente di 0,25 nella determinazione della superficie commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/11/1989	** omississ **	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 369, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita L 2.100 Piano 5-6
Dal 02/11/1989 al 23/01/1991	** omississ **proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 369, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita L 2.100 Piano 5-6
Dal 23/01/1991 al 01/01/1992	** omississ **proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 369, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita L 2.100 Piano 5-6
Dal 01/01/1992 al 31/03/1992	** omississ **proprietà per 1/1 Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 369, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita L 1.425.000 Piano 5-6
Dal 31/03/1992 al 29/12/2005	** omississ **proprietà per 1/1 Variazione del 31/03/1992 per rettifica zona censuaria	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 369, Sub. 10, Zc. 1A Categoria A5 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 387,34 Piano 5-6
Dal 29/12/2005 al 23/01/2006	** omississ **proprietà per 1/1 Variazione del 29/12/2005 per rettifica identificativo catastale	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 148, Sub. 10, Zc. 1A Categoria A5 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 387,34 Piano 5-6 Graffato part. 369 sub 5
Dal 23/01/2006 al 10/02/2009	** omississ ** per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ ** ** omississ **per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ **	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 148, Sub. 10, Zc. 1A Categoria A5 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 387,34 Piano 5-6 Graffato part. 369 sub 5
Dal 10/02/2009 al 01/02/2010	** omississ ** per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ ** ** omississ **per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ ** Diversa distribuzione degli spazi interni del 10/02/2009	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 148, Sub. 10, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano 5-6 Graffato part. 369 sub 5
Dal 01/02/2010 al 09/11/2015	** omississ ** per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ ** ** omississ **per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ ** Variazione nel classamento del 01/02/2010	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 148, Sub. 10, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 464,81 Piano 5-6 Graffato part. 369 sub 5

Dal 09/11/2015 al 10/01/2019	<p>** omississ ** per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ **</p> <p>** omississ ** per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ **</p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 148, Sub. 10, Zc. 1A Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 464,81 Piano 5-6 Graffato part. 369 sub 5</p>
--	--	--

Gli attuali 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	
GEA	79	148	10	1A	A4	5	7,5 vani	118mq	464,81	5-6	part. 369 sub 5	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 8-10-2018 è stato possibile accertare che esistono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Trattasi di modifiche interne consistite in: realizzazione di parete di cartongesso a delimitazione della camera posta di fronte al bagno, chiusura dell'angolo cottura con ulteriore parete, realizzazione di tramezza al livello sottotetto a lato della scala. A fronte di quanto sopra la planimetria catastale dovrà essere aggiornata. Si stima per tale attività un importo onnicomprensivo di € 800,00.

Si precisa infine che i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento non sono quelli aggiornati all'ultima variazione del 09/11/2015 bensì quelli precedenti, relativi a variazione del 29/12/2005.

PATTI

Come già indicato gli attuali proprietari **** omississ **** e **** omississ **** sono proprietari di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sulla base delle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore dello stabile (Allegato 11) risulta che i millesimi generali dell'appartamento oggetto di stima sono 79,2800.

Si rileva il pessimo stato di manutenzione delle scale condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile: piano quinto 2,45 m; ammezzato 2,40 metri; piano sesto (mansarda) da 60 cm a 1,62 metri

Str. verticali: muratura portante in normale stato di manutenzione

Solai: struttura mista in ferro e tavelloni in normale stato di manutenzione

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: in ardesia; dal resoconto condominiale risultano deliberate spese per il risanamento della copertura

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura portante intonacate e tinteggiate; globalmente in discreto stato di manutenzione sebbene localmente siano presenti tracce di esfoliazione della pittura

Pavimentazione interna: piastrelle in buono stato di conservazione

Infissi esterni: in pvc con vetrocamera in buone condizioni; sono presenti persiane in alluminio

Infissi interni: porte tamburate in legno in buone condizioni

Scale: in muratura con rivestimento in ardesia

Impianto elettrico: sottotraccia ma non è disponibile certificazione

Impianto idrico: presente

Impianto termico: è presente caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti caloriferi; non è stato reperito nè il libretto di installazione nè la certificazione dell'impianto

Impianto di condizionamento: sono presenti due condizionatori per il raffrescamento estivo il cui funzionamento non è stato accertato.

In Allegato 8 è riportato l'Attestato di Certificazione Energetica n. 072019735 redatto dall'ing. Davide Defmoide che attesta che l'immobile in oggetto appartiene alla classe energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato, dal figlio e da alte tre persone che occupano l'immobile senza contratto di affitto. Complessivamente l'immobile è occupato da 5 persone come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dall'IVG.

A seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate non risulta vi siano contratti di affitto registrati attualmente in vigore. Infatti i due contratti che sono stati reperiti ovvero il contratto di locazione n. 007247 stipulato il 27/08/2007 e registrato in 28/08/2007 risulta cessato in data 12/08/2008 e il contratto di locazione n. 001063 stipulato il 1/1/2009 e registrato il 3/2/2009 risulta cessato in data 31/12/2009 (Allegato 13).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
	** omississ **, nata a Licata il	Atto di compravendita

Dal 02/11/1989 al 23/01/1991	27/09/1911, proprietario per 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seghezza Ettore	02/11/1989	68921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/11/1989		20364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	08/09/1989	11246			
Dal 23/01/1991 al 23/01/2006	** omississ **, nato a Napoli il 30/04/1947, proprietario per 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrandino Silvestro	23/01/1991	165095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/02/1991	5243	3873
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	11/01/1991	2360			
Dal 23/01/2006 al 10/01/2019	** omississ **, nato in Perù il 03/06/1960, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ **** omississ **, nata in Perù il 12/10/1958, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omississ **.	Atto di compravendita (Allegato 5)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonini Francesco	23/01/2006	46301	8238
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/01/2006	4144	2811
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio delle Entrate Genova 1	24/01/2006	477	1T		

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 Genova aggiornate al 08/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Genova il 24/01/2006
Reg. gen. 6918 - Reg. part. 1253
Quota: 1/2
Importo: € 48.774,66
A favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa
Contro ** omississ **
Capitale: € 24.387,33
Note: Avviso di accertamento esecutivo n. 4212/4817 del 03/03/2017
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 24/01/2006
Reg. gen. 4145 - Reg. part. 654
Quota: 1/1
Importo: € 280,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro ** omississ **, ** omississ **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140,00
Rogante: Notaio Bonini Francesco
Data: 23/01/2006
N° repertorio: 46302
N° raccolta: 8239

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 06/08/2018
Reg. gen. 28204 - Reg. part. 21400
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro ** omississ **, ** omississ **
Formalità a carico della procedura

Si fa presente che risulta intervenuto nella procedura il Condominio di via Prè 61 Genova CF 80076660101 per l'importo di € 2.656,59 oltre € 200,00 per imposte, oltre spese e interessi, in forza di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Genova emesso il 2/7/2018, munito di formula esecutiva il

7/7/2018, notificato insieme all'atto di precetto il 27/7/2018.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è situato in sottozona AS tessuto storico del P.U.C. ed è caratterizzato come edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo.

La funzione caratterizzante è la residenza e sono ammesse funzioni compatibili con la medesima.

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.

Non è stato possibile reperire presso la Banca Dati del Comune di Genova il provvedimento di abitabilità dell'immobile.

A seguito di accesso agli Atti effettuato dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. per Opere interne n. 416 del 2007 (Allegato 6)
- Domandina n° 1049 del 1978 per rifacimento del solaio sottotetto (Allegato 7)

Si precisa, come già indicato relativamente alla planimetria catastale, che vi sono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato

Trattasi di modifiche interne consistite in: realizzazione di parete di cartongesso a delimitazione della camera posta di fronte al bagno, chiusura dell'angolo cottura con ulteriore parete, realizzazione di tramezza al livello sottotetto a lato della scala. A fronte di quanto sopra dovrà essere effettuata una sanatoria. Si stima per tale attività un importo onnicomprensivo di € 2.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n° 072019735 del 8-1-2019 (Allegato 8)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In Allegato 11 è riportata la documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio dello stabile da cui si evince che alla data del 31-12-2018 è presente uno scaduto di € 4.293,99 che include gli importi

per risanamento atrio e copertura.

La quota annua di gestione ordinaria ammonta a circa € 1.200,00.

L'Amministratore ha inoltre riferito che non esiste Regolamento Condominiale.

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 di Prè civ. 61, interno 7, piano 5-6
Trattasi di appartamento su due livelli posto al piano quinto e sesto di fabbricato condominiale. L'accesso è localizzato al piano quinto del vano scala comune, privo di ascensore. Al primo livello è presente l'ingresso, tre camere, la cucina e un bagno. Una scala in muratura conduce ad un secondo bagno posto a livello ammezzato. Una seconda scala interna, sempre in muratura conduce alla mansarda, composta da due camere e un angolo cottura. Dalla mansarda si accede infine attraverso una ulteriore scala ad un terrazzo privato con vista sulla città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 148, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato part. 369 sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

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 e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

I valori Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per le abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione valori di mercato compresi tra 1250 e 1800 €/mq.

Dato il buono stato di manutenzione dell'immobile in questione, nonché la posizione all'ultimo piano del fabbricato e l'ottima vista sul centro storico della città si ritiene congruo applicare il valore medio di €/mq 1500.

Decurtando i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, la sanatoria edilizia, la revisione degli impianti elettrico e di riscaldamento, nonché applicando la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto	€ 138.870,00
aggiornamento planimetria catastale	-€ 800,00
sanatoria edilizia	-€ 2.500,00
revisione impianto termico ed elettrico	-€ 1.500,00
totale parziale	€ 134.070,00
decurtazione 5%	-€ 6.703,50
Totale	€ 127.366,50

Applicando gli opportuni arrotondamenti all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione ad uso residenziale è assegnato un prezzo base d'asta di € 127.000,00 (centoventisettemilaeuro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via di Prè civ. 61, interno 7, piano 5-6	92,58 mq	1.500,00 €/mq	€ 138.870,00	100,00	€ 138.870,00
				Valore a base d'asta:	€ 127.000,00

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 10/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciccarelli Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 D.I.A. per Opere interne n. 416 del 2007
- ✓ N° 7 Domandina n° 1049 del 1978 per rifacimento del solaio sottotetto
- ✓ N° 8 APE
- ✓ N° 9 Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Localizzazione dell'immobile
- ✓ N° 11 Documentazione Amministratore Condominio e Regolamento condominiale
- ✓ N° 12 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 08/01/2019)
- ✓ N° 13 Richiesta Agenzia delle Entrate

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civ. 61, interno 7, piano 5-6
Trattasi di appartamento nel centro storico su due livelli posto al piano quinto e sesto di fabbricato condominiale. L'accesso è localizzato al piano quinto del vano scala comune, privo di ascensore. Al primo livello è presente l'ingresso, tre camere, la cucina e un bagno. Una scala in muratura conduce ad un secondo bagno posto a livello ammezzato. Una seconda scala interna, sempre in muratura conduce alla mansarda, composta da due camere e un angolo cottura. Dalla mansarda si accede infine attraverso una ulteriore scala ad un terrazzo privato con vista sulla città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 148, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato part. 369 sub 5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 547/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via di Prè civ. 61, interno 7, piano 5-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 148, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4, Graffato part. 369 sub 5	Superficie	92,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel centro storico su due livelli posto al piano quinto e sesto di fabbricato condominiale. L'accesso è localizzato al piano quinto del vano scala comune, privo di ascensore. Al primo livello è presente l'ingresso, tre camere, la cucina e un bagno. Una scala in muratura conduce ad un secondo bagno posto a livello ammezzato. Una seconda scala interna, sempre in muratura conduce alla mansarda, composta da due camere e un angolo cottura. Dalla mansarda si accede infine attraverso una ulteriore scala ad un terrazzo privato con vista sulla città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal figlio.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 24/01/2006
Reg. gen. 4145 - Reg. part. 654
Quota: 1/1
Importo: € 280,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro ** omississ **, ** omississ **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140,00
Rogante: Notaio Bonini Francesco
Data: 23/01/2006
N° repertorio: 46302
N° raccolta: 8239

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 06/08/2018
Reg. gen. 28204 - Reg. part. 21400
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro ** omississ **, ** omississ **
Formalità a carico della procedura