

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trapasso Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2018 del R.G.E.

contro

***Esecuzione Immobiliare***

*Codice fiscale:*

16151 - Genova (GE)

Nato il



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini.....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	19



Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2018 del R.G.E.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29



## INCARICO

---

In data 11/02/2019, il sottoscritto Geom. Trapasso Roberto, con studio in Via Eugenio Ruspoli, 7/23 - 16129 - Genova (GE), email roberto.trapasso@inwind.it, PEC roberto.trapasso@geopec.it, Tel. 347 7603722, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civico 66 interno 1, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat: 44.41552- Long: 8.92307)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civico 164 rosso - 166 rosso, piano T (Coord. Geografiche: Lat: 44.41552- Long: 8.92307)



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civico 66 interno 1, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano primo dell'edificio contraddistinto dal civico 66 di Via di Prè in Genova. Quartiere del centro storico di Genova, anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città, poi divenuta circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, oggi compreso nel Municipio 1 Centro-Est; situato a ridosso dell'area portuale più antica è più nota della città, purtroppo oggetto di forte degrado sociale e conservativo.

La viabilità pubblica percorre la principale Via Antonio Gramsci, parallela lato mare alla Via di Prè. Al momento dle sopralluogo l'appartamento è risultato destinato a locale di deposito/magazzino, comunicante con il sottostante locale commerciale contraddistinto dai civici 164 rosso e 166 rosso della Via di Prè (bene n. 2) mediante scala di comunicazione in muratura. La consistenza presenta tre vani principali oltre accessori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Nonostante ripetuta richiesta, a seguito della mancata produzione -da parte di proprietà eseguita ed inquilino- degli attestati di prestazione energetica, lo scrivente ha provveduto alla relativa redazione e presentazione. Attestato protocollo n. 16091 del 04/05/2019 per il presente bene 1 (appartamento) e protocollo 16092 del 04/05/2019 per il bene 2 (negozi).

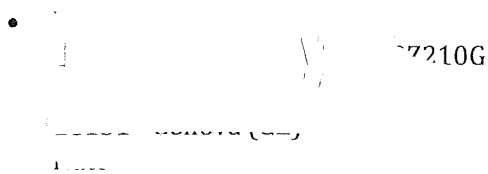
Viene evidenziato che il perito estimatore ha provveduto ad aggiornare la consultazione ipocatastale da cui si evince che la Banca Nazionale del Lavoro SPA ha notificato atto di precetto in data 03.05.2018 (trascrizione 05/07/2018) per il pagamento di complessivi 213.215,13 € esprimendo intenzione di agire esecutivamente sia sul bene qua denominato 1 (appartamento) sia sul bene qua denominato 2 (negozi). Il perito estimatore ha altresì provveduto a: recuperare attuale visura catastale storica e planimetria catastale dei beni 1 e 2; richiedere ed ottenere copia del condono edilizio che ha sanato la scala di comunicazione tra negozio ed appartamento soprastante; richiedere ed ottenere copia atto di provenienza 31/03/2008 Notaio Angelo Noli repertorio 58603 reg.to Genova il 08/04/2008 n. 4452. L'esito delle ricerche anzi descritte ha così rivelato che vi sono alcune difformità per opere interne non regolarizzate nè catastalmente nè urbanisticamente con riguardo al bene 1; mentre si è ravvisata sostanziale conformità nel bene 2.

## TITOLARITÀ

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



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

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Come da atto di provenienza 31/03/2008 Notaio Angelo Noli repertorio 58603 reg.to Genova il 08/04/2008 n. 4452: il bene immobile in Comune di Genova nella casa distinta con il civico 66 (sessantasei) di Via Prè (o Via di Prè), e precisamente:

A) appartamento segnato con il numero interno 1 (uno), al piano primo, composto da tre vani utili oltre accessori; a confini: vano scale, proprietà di terzi, muri perimetrali proprietà Lanata e/o aventi causa.

B) locale commerciale avente accesso indipendente dai numeri 164 rosso (centosessantaquattro rosso) e 166 rosso (centosessantasei rosso) di Via Prè (o Via di Prè), collegato all'appartamento descritto al punto A) da scala interna, composto da un unico locale con annesso ripostiglio; a confini: distacco, numero 168 rosso, muro perimetrale su Via Prè, atrio civico 66 della Via Prè (o Via di Prè).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,20 mq	75,70 mq	1,00	75,70 mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,70 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La grande quantità di materiale depositato all'interno non ha consentito una misurazione ottimale. Il bene risulta divisibile avendo due distinte vetrine sulla Via di Prè. Non appare tuttavia conveniente,



in questa fase, valutare una divisione giacchè i costi di pratiche amministrative, opere murarie, sezionamento impianti, ecc., non corrispondono ad un maggior prezzo di realizzo, nè ad una maggior appetibilità se non a prezzo ridotto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 30/03/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 534,53 Piano 1
Dal 31/03/1992 al 23/11/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 20, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano 1
Dal 24/11/1998 al 30/03/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 20, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano 1
Dal 31/03/2008 al 02/05/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 20, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 325,37 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La planimetria catastale agli atti del Catasto è ancora quella originaria di impianto e presenta nella propria consistenza sia il piano terreno (negozio - bene n. 2) sia il piano primo (abitazione - bene n. 1).

## 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	187	20	1A	A4	6	4,5	81 mq	325,37 €	1		

### Corrispondenza catastale





Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono differenze interne tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi in essere. Anzitutto la planimetria catastale agli atti del Catasto è ancora quella originaria di impianto e presenta nella propria consistenza sia il piano terreno (negozi - bene n. 2) sia il piano primo (abitazione - bene n. 1).

Inoltre, tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria risulta una differente distribuzione degli spazi interni.

Necessita dunque Denuncia di Variazione catastale per aggiornamento grafico. Tempi di redazione e conclusione della pratica catastale circa 15 gg. Costi esecuzione pratica catastale circa 1.000,00 € oltre diritti catastali (50,00 €) ed oneri di legge.

## PRECISAZIONI

---

Non vi sono ulteriori precisazioni da esprimere: come evidenziato nei campi che precedono, documentazione catastale e consultazione ipocatastale sono state eseguite ad aggiornamento da parte del perito estimatore, il quale ha altresì redatto

gli attestati di prestazione energetica.

Vi è congruenza tra intestazione catastale, intestatario del bene, eseguito.

## PATTI

---

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Mediocre lo stato di conservazione generale del secolare edificio nelle sue parti condominiali osservabili ed osservate; mediocre altresì lo stato di conservazione dell'appartamento, di fatto utilizzato a magazzino, privo dei requisiti minimi igienico-sanitari: il bagno risulta fornito di solo vaso, la cucina è di fatto mancante. Pessime le condizioni dei pavimenti, in parte in graniglia in parte in ceramica; pessime anche le condizioni del portoncino caposcala, delle porte interne in legno tamburato smaltato, delle finestre in legno e vetro singolo, delle persiane, ove presenti, in legno. Impianto elettrico obsoleto, prevalentemente fuori traccia, non a norma. Impianto idrico-igienico-sanitario incompleto e non a norma. Impianto di riscaldamento assente. E' presente ma non funzionante un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. Pareti e soffitti finiti al civile in tinta bianca: mediocre lo stato conservativo generale.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di bene in edificio condominiale vi sono i consueti elementi comuni all'edificio, come da regolamento di condominio allegato.





23/11/1998	bromelario 171/1 onice	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1998 al 30/03/2008	NA##	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/03/2008 al 02/05/2019		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 08/04/2008  
Reg. gen. 12152 - Reg. part. 2453  
Quota: 1/1  
Importo: € 263.000,00  
Contro .....  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 27/03/2018  
Reg. gen. 10370 - Reg. part. 7873  
Quota: 1/1  
Contro .....  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 05/07/2018  
Reg. gen. 23535 - Reg. part. 17874  
Quota: 1/1  
Contro .....  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Sotto il profilo urbanistico, l'edificio ricade in zona di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con DCC n. 92 in pubblicazione dal 25/01/2012 concluso con DD N. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, in zona AC-CS -Ambito di conservazione del centro storico urbano; Categoria C edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio. Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) in zona SU (Struttura Urbana Qualificata). Con riferimento al Piano comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del Dlgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. artt. 10 (ex L. 1089/1939) 136 (ex L. 1497/39) 142 (ex L. 431/85) non sussiste vincolo. Non sussiste vincolo idrogeologico ai sensi R.D.L. 3267/1923.

## 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'attuale conformazione del bene non trova riscontro con pratiche edilizie depositate presso il Comune di Genova, in specie: risultano presenti difformità interne all'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale originaria ed unica in atti. Giacché nell'atto di vendita 31/03/2008 viene dichiarato che non esistono irregolarità edilizie, si desume che le modeste difformità accertate dal perito estimatore della presente procedura siano state realizzate in data successiva a quella dell'atto di vendita anzi citato, tale per cui, in oggi la accertata differente posizione di alcune tramezze può essere sanata con pratica urbanistica denominata C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) che prevede tempi di redazione e conclusione di circa 20 giorni, onorario professionale di circa 1.200,00 € oltre oneri previdenziali di legge, diritti comunali (32,80 €), sanzione (1.000,00 €). Tale pratica urbanistica regolarizza le modifiche interne non dichiarate al tempo della loro realizzazione. La realizzazione/modifica della scala di comunicazione con il sottostante negozio (bene 2) risulta invece già sanata con pratica di Condono Edilizio n. 493 del 15/06/2004 definita/conclusa con provvedimento n. 2217 del 14/06/2017.

#### ***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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministrazione segnala che per il presente bene 1 (appartamento) ed il bene 2 (negozio) complessivamente vi è un saldo gestione 2018 di 17.979,51 € ed un preventivo gestione 2019 di 2.018,00 € per complessivi 19.997,51 € dovuti.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civico 164 rosso - 166 rosso, piano T

## DESCRIZIONE

---

Negozio posto al piano terreno contraddistinto dai civici 164 rosso e 166 rosso facenti parte dell'edificio contraddistinto dal civico 66 di Via di Prè in Genova. Quartiere del centro storico di Genova, anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città, poi divenuta circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, oggi compreso nel Municipio 1 Centro-Est; situato a ridosso dell'area portuale più antica e più nota della città, purtroppo oggetto di forte degrado sociale e conservativo.

La viabilità pubblica percorre la principale Via Antonio Gramsci, parallela lato mare alla Via di Prè.

La destinazione al momento del sopralluogo è quella di magazzino comunicante attraverso scala in muratura con la soprastante unità immobiliare contraddistinta dall'interno 1 del civico 66 della predetta Via di Prè (bene 1). La consistenza presenta ampio locale diviso in due da pilastrata, e servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Nonostante ripetuta richiesta, a seguito della mancata produzione -da parte di proprietà eseguita ed inquilino- degli attestati di prestazione energetica, lo scrivente ha provveduto alla relativa redazione e presentazione. Attestato protocollo n. 16091 del 04/05/2019 per il bene 1 (appartamento) e protocollo 16092 del 04/05/2019 per il presente bene 2 (negoziò).

Viene evidenziato che il perito estimatore ha provveduto ad aggiornare la consultazione ipocatastale da cui si evince che la Banca Nazionale del Lavoro SPA ha notificato atto di precetto in data 03.05.2018 (trascrizione 05/07/2018) per il pagamento di complessivi 213.215,13 € esprimendo intenzione di agire esecutivamente sia sul bene qua denominato 1 (appartamento) sia sul bene qua denominato 2 (negoziò). Il perito estimatore ha altresì provveduto a: recuperare attuale visura catastale storica e planimetria catastale dei beni 1 e 2; richiedere ed ottenere copia del condono edilizio che ha sanato la scala di comunicazione tra negoziò ed appartamento soprastante; richiedere ed ottenere copia atto di provenienza 31/03/2008 Notaio Angelo Noli repertorio 58603 reg.to Genova il 08/04/2008 n. 4452. L'esito delle ricerche anzi descritte ha così rivelato che vi sono alcune difformità per opere interne non regolarizzate nè catastalmente nè urbanisticamente con riguardo al bene 1; mentre si è ravvisata sostanziale conformità per il presente bene 2.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

Come da atto di provenienza 31/03/2008 Notaio Angelo Noli repertorio 58603 reg.to Genova il 08/04/2008 n. 4452: il bene immobile in Comune di Genova nella casa distinta con il civico 66 (sessantasei) di Via Prè (o Via di Prè), e precisamente:

A) appartamento segnato con il numero interno 1 (uno), al piano primo, composto da tre vani utili oltre accessori; a confini: vano scale, proprietà di terzi, muri perimetrali proprietà Lanata e/o aventi causa.

B) locale commerciale avente accesso indipendente dai numeri 164 rosso (centosessantaquattro rosso) e 166 rosso (centosessantasei rosso) di Via Prè (o Via di Prè), collegato all'appartamento descritto al punto A) da scala interna, composto da un unico locale con annesso ripostiglio; a confini: distacco, numero 168 rosso, muro perimetrale su Via Prè, atrio civico 66 della Via Prè (o Via di Prè).

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	51,00 mq	61,50 mq	1,00	61,50 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I rivestimenti in tutte le pareti e la grande quantità di materiale depositato all'interno, non hanno consentito una misurazione ottimale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 30/03/1992	#	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 45 Rendita € 1.822,06 Piano T
Dal 31/03/1992 al 23/11/1998		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A Categoria C1 Cl.9, Cons. 45 Rendita € 676,30 Piano 1
Dal 24/11/1998 al 07/06/2007	#	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A Categoria C1 Cl.9, Cons. 45 Rendita € 676,30 Piano 1
Dal 08/06/2007 al 30/03/2008		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A Categoria C1 Cl.9, Cons. 47 Rendita € 706,36 Piano 1
Dal 30/03/2008 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A Categoria C1 Cl.9, Cons. 47 Rendita € 706,36 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 29/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A Categoria C1 Cl.9, Cons. 47 Superficie catastale 72 mq Rendita € 706,36 Piano 1
Dal 30/11/2015 al 02/05/2019		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A Categoria C1 Cl.9, Cons. 47 Superficie catastale 63 mq Rendita € 706,36 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

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



				Cens.				catastale			
GEA	79	187	8	1A	C1	9	47	63 mq	706,36 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

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

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme con la planimetria catastale presente presso la banca dati del Catasto.

Va tuttavia precisato che al momento dell'accertamento il bene era destinato a magazzino e non a negozio.

### PRECISAZIONI

---

Non vi sono ulteriori precisazioni da esprimere: come evidenziato nei campi che precedono, documentazione catastale e consultazione ipocatastale sono state eseguite ad aggiornamento da parte del perito estimatore, il quale ha altresì redatto

gli attestati di prestazione energetica.

Vi è congruenza tra intestazione catastale, intestatario del bene, eseguito.

### PATTI

---

Nulla da segnalare.

### STATO CONSERVATIVO

---

Mediocre lo stato di conservazione generale del secolare edificio nelle sue parti condominiali osservabili ed osservate; appena discreto lo stato di conservazione generale del negozio, a parete completamente rivestito da pannellatura da arredo commerciale che non lascia trapelare le condizioni della muratura sottostante. I soffitti appaiono in discrete condizioni. Gli infissi che costituiscono le due vetrine e le rispettive saracinesche, mostrano un pessimo stato di conservazione. Non vi è impianto di riscaldamento. L'impianto idrico igienico sanitario è incompleto e non a norma. L'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia e/o comunque nascosto dalla pannellatura di rivestimento delle pareti.

### PARTI COMUNI

---

Trattandosi di bene in edificio condominiale vi sono i consueti elementi comuni all'edificio, come da regolamento di condominio allegato.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattandosi di edificio secolare, la sua struttura portante in elevazione è in pietrame, i solai in legno, le tamponature perimetrali in muratura mista. Affaccio prevalente sulla Via Prè (o via di Prè) - nord-est -

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/05/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2024
- Scadenza disdetta: 30/11/2023
- Rilascio: 30/05/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 900,00

L'accesso è stato consentito dal marito della esecutata; sia il bene 1 sia il bene 2 sono stati trovati colmi di scatoloni di cartone; entrambi i beni sono risultati privi di persone a custodia e/o comunque presenti. L'accesso è avvenuto dal negozio a piano terreno, essendo sbarrato il portoncino caposcala del comunicante appartamento al piano primo.

Il canone e le scadenze contrattuali sono riferite alla locazione dell'appartamento e del negozio insieme, come da copia contratto allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 24/05/1946 al 23/11/1998	<b>Atto di vendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/11/1998 al 30/03/2008	<b>Dichiarazione di successione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/03/2008 al 02/05/2019	<b>Atto di vendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 08/04/2008  
Reg. gen. 12152 - Reg. part. 2453  
Quota: 1/1  
Importo: € 263.000,00  
Contro I  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 27/03/2018  
Reg. gen. 10370 - Reg. part. 7873  
Quota: 1/1  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 05/07/2018  
Reg. gen. 23535 - Reg. part. 17874  
Quota: 1/1  
Contro  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come per il bene 1 (appartamento), sotto il profilo urbanistico, l'edificio ricade in zona di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con DCC n. 92 in pubblicazione dal 25/01/2012 concluso con DD N. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, in zona AC-CS -Ambito di conservazione del centro storico urbano; Categoria C edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio. Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) in zona SU (Struttura Urbana Qualificata). Con riferimento al Piano comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del Dlgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. artt. 10 (ex L. 1089/1939) 136 (ex L. 1497/39) 142 (ex L. 431/85) non sussiste vincolo. Non sussiste vincolo idrogeologico ai sensi R.D.L. 3267/1923.

## 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.

L'attuale conformazione del bene trova sostanziale conformità con la pratica di Condonò Edilizio n. 493 del 15/06/2004 definita/conclusa con provvedimento n. 2217 del 14/06/2017. Va comunque segnalato che al momento del sopralluogo la destinazione era quella di magazzino.

#### ***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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministrazione segnala che per il presente bene 2 (negoziò) e per il bene 1 (appartamento) complessivamente vi è un saldo gestione 2018 di 17.979,51 € ed un preventivo gestione 2019 di 2.018,00 € per complessivi 19.997,51 € dovuti.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattandosi di due unità immobiliari catastalmente distinte, ancorché comunicanti, è stato necessario formare due distinti lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civico 66 interno 1, interno 1, piano 1

Appartamento posto al piano primo dell'edificio contraddistinto dal civico 66 di Via di Prè in Genova. Quartiere del centro storico di Genova, anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città, poi divenuta circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, oggi compreso nel Municipio 1 Centro-Est; situato a ridosso dell'area portuale più antica è più nota della città, purtroppo oggetto di forte degrado sociale e conservativo. La viabilità pubblica percorre la principale Via Antonio Gramsci, parallela lato mare alla Via di Prè. Al momento dle sopralluogo l'appartamento è risultato destinato a locale di deposito/magazzino, comunicante con il sottostante locale commerciale contraddistinto dai civici 164 rosso e 166 rosso della Via di Prè (bene n. 2) mediante scala di comunicazione in muratura. La consistenza presenta tre vani principali oltre accessori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 187, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 51.476,00

Nell'ambito della formulazione del presente giudizio di stima, tenuto conto delle ragioni che lo richiedono, mediante una metodologia sintetico-comparativa di tipo diretto attraverso parametri tecnici ed economici, viene individuato un valore di mercato che rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene (cosa diversa dal "valore del bene" in senso astratto, sterile da ogni comparazione di tipo economico-commerciale e quindi distante dal risultato ottenuto attraverso una seria valutazione che nella sua soggettività comunque riflette ed incarna i parametri fondamentali della stima), in presenza quindi di libero mercato caratterizzato da domanda ed offerta. In considerazione di quanto sopra esposto sono stati considerati:

- le condizioni di mercato della zona in relazione alle quantificazioni operate e relative a beni assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, stato di conservazione ecc. Si è tenuto inoltre conto della metratura, della particolare conformazione, dell'ubicazione, della fruibilità, ecc..

Nella determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto sono state dunque considerate tutte le caratteristiche sopra accennate, riferendosi a compravendite avvenute e riguardanti immobili assimilabili.

Inoltre, nell'ambito della determinazione del valore richiesto, è stato altresì preso in considerazione il fatto che se è vero che la comunicazione tra negozio e soprastante appartamento può per un verso conferire un valore aggiunto, è pur vero che nel momento in cui si dovesse vendere una sola delle due unità immobiliari andranno previste le opere atte ad eliminare la comunicazione, dunque la chiusura della soletta ove ha sede la rampa della scala e la demolizione e rimozione di questa ultima, sia in termini amministrativi sia in termini esecutivi. Il costo delle pratiche amministrative, comprensive di verifica strutturale con eventuale progetto strutturale nonché pratica catastale propedeutica alla Fine Lavori ha un costo indicativo di circa 3.500,00 € oltre oneri di legge; l'esecuzione dell'opera potrebbe avere



un costo indicativo (variabile a seconda di quanto emergerebbe dalla indagine strutturale) di circa 1.000,00/1.500,00 € oltre oneri di legge. Infine, considerati i costi della regolarizzazione già descritti.

Al valore di mercato individuato nei modi e nei termini sopra indicati, il perito estimatore ritiene congruo applicare un "incentivo asta" pari al 20% , da cui: determinando un valore unitario pari a 850,00 €/mq, applicando un 20% di incentivo asta, si individua un valore unitario pari a 680,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via di Prè civico 66 interno 1, interno 1, piano 1	75,70 mq	680,00 €/mq	€ 51.476,00	100,00%	€ 51.476,00
				Valore di stima:	€ 51.476,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civico 164 rosso - 166 rosso, piano T  
 Negozio posto al piano terreno contraddistinto dai civici 164 rosso e 166 rosso facenti parte dell'edificio contraddistinto dal civico 66 di Via di Prè in Genova. Quartiere del centro storico di Genova, anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città, poi divenuta circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, oggi compreso nel Municipio 1 Centro-Est; situato a ridosso dell'area portuale più antica è più nota della città, purtroppo oggetto di forte degrado sociale e conservativo. La viabilità pubblica percorre la principale Via Antonio Gramsci, parallela lato mare alla Via di Prè. La destinazione al momento del sopralluogo è quella di magazzino comunicante attraverso scala in muratura con la soprastante unità immobiliare contraddistinta dall'interno 1 del civico 66 della predetta Via di Prè (bene 1). La consistenza presenta ampio locale diviso in due da pilastrata, e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 46.740,00

Nell'ambito della formulazione del presente giudizio di stima, tenuto conto delle ragioni che lo richiedono, mediante una metodologia sintetico-comparativa di tipo diretto attraverso parametri tecnici ed economici, viene individuato un valore di mercato che rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene (cosa diversa dal "valore del bene" in senso astratto, sterile da ogni comparazione di tipo economico-commerciale e quindi distante dal risultato ottenuto attraverso una seria valutazione che nella sua soggettività comunque riflette ed incarna i parametri fondamentali della stima), in presenza quindi di libero mercato caratterizzato da domanda ed offerta. In considerazione di quanto sopra esposto sono stati considerati:

- le condizioni di mercato della zona in relazione alle quantificazioni operate e relative a beni assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, stato di conservazione ecc. Si è tenuto inoltre conto della metratura, della particolare conformazione, dell'ubicazione,





della fruibilità, ecc..

Nella determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto sono state dunque considerate tutte le caratteristiche sopra accennate, riferendosi a compravendite avvenute e riguardanti immobili assimilabili.

Inoltre, nell'ambito della determinazione del valore richiesto, è stato altresì preso in considerazione il fatto che se è vero che la comunicazione tra negozio e soprastante appartamento può per un verso conferire un valore aggiunto, è pur vero che nel momento in cui si dovesse vendere una sola delle due unità immobiliari andranno previste le opere atte ad eliminare la comunicazione, dunque la chiusura della soletta ove ha sede la rampa della scala e la demolizione e rimozione di questa ultima, sia in termini amministrativi sia in termini esecutivi. Il costo delle pratiche amministrative, comprensive di verifica strutturale con eventuale progetto strutturale nonché pratica catastale propedeutica alla Fine Lavori ha un costo indicativo di circa 3.500,00 € oltre oneri di legge; l'esecuzione dell'opera potrebbe avere un costo indicativo (variabile a seconda di quanto emergerebbe dalla indagine strutturale) di circa 1.000,00/1.500,00 € oltre oneri di legge.

Al valore di mercato individuato nei modi e nei termini sopra indicati, il perito estimatore ritiene congruo applicare un "incentivo asta" pari al 20% , da cui: determinando un valore unitario pari a 950,00 €/mq, applicando un 20% di incentivo asta, si individua un valore unitario pari a 760,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Genova (GE) - Via di Prè civico 164 rosso - 166 rosso, piano T	61,50 mq	760,00 €/mq	€ 46.740,00	100,00%	€ 46.740,00
Valore di stima:					€ 46.740,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna particolarità da segnalare.

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 04/05/2019



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione\_Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione\_ipotecaria\_integrativa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Via\_Pre\_66-1\_Planimetria\_catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Via\_Pre\_66-1\_Visura\_catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Via\_Pre\_164r-166r\_planimetria\_catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Via\_Pre\_164r-166r\_Visura\_catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Regolamento\_Condominio\_fornito\_da\_Amministrazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Tabelle\_Millesimali\_fornite\_da\_Amministrazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Resoconto\_contabilita'\_fornito\_da\_Amministrazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevuta\_pagamento\_richiesta\_accesso\_Condono\_Edilizio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevuta\_Pagamento\_ritiro\_copia\_condono\_edilizio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Provvedimento\_Condono\_edilizio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato\_grafico\_Condono\_edilizio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Contratto\_di\_locazione
- ✓ N° 15 Atto di provenienza
- ✓ N° 16 Altri allegati - APE Via Prei 66/1
- ✓ N° 17 Altri allegati - APE Via Prè 164r - 166r



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civico 66 interno 1, interno 1, piano 1  
Appartamento posto al piano primo dell'edificio contraddistinto dal civico 66 di Via di Prè in Genova. Quartiere del centro storico di Genova, anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città, poi divenuta circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, oggi compreso nel Municipio 1 Centro-Est; situato a ridosso dell'area portuale più antica è più nota della città, purtroppo oggetto di forte degrado sociale e conservativo. La viabilità pubblica percorre la principale Via Antonio Gramsci, parallela lato mare alla Via di Prè. Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato destinato a locale di deposito/magazzino, comunicante con il sottostante locale commerciale contraddistinto dai civici 164 rosso e 166 rosso della Via di Prè (bene n. 2) mediante scala di comunicazione in muratura. La consistenza presenta tre vani principali oltre accessori.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 187, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sotto il profilo urbanistico, l'edificio ricade in zona di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con DCC n. 92 in pubblicazione dal 25/01/2012 concluso con DD N. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, in zona AC-CS -Ambito di conservazione del centro storico urbano; Categoria C edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio. Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) in zona SU (Struttura Urbana Qualificata). Con riferimento al Piano comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del Dlgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. artt. 10 (ex L. 1089/1939) 136 (ex L. 1497/39) 142 (ex L. 431/85) non sussiste vincolo. Non sussiste vincolo idrogeologico ai sensi R.D.L. 3267/1923.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via di Prè civico 164 rosso - 166 rosso, piano T  
Negozio posto al piano terreno contraddistinto dai civici 164 rosso e 166 rosso facenti parte dell'edificio contraddistinto dal civico 66 di Via di Prè in Genova. Quartiere del centro storico di Genova, anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città, poi divenuta circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, oggi compreso nel Municipio 1 Centro-Est; situato a ridosso dell'area portuale più antica è più nota della città, purtroppo oggetto di forte degrado sociale e conservativo. La viabilità pubblica percorre la principale Via Antonio Gramsci, parallela lato mare alla Via di Prè. La destinazione al momento del sopralluogo è quella di magazzino comunicante attraverso scala in muratura con la soprastante unità immobiliare contraddistinta dall'interno 1 del civico 66 della predetta Via di Prè (bene 1). La consistenza presenta ampio locale diviso in due da pilastrata, e servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come per il bene 1 (appartamento), sotto il profilo urbanistico, l'edificio ricade in zona di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con DCC n. 92 in pubblicazione dal 25/01/2012 concluso con DD N. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, in zona AC-CS -Ambito di conservazione del centro storico urbano; Categoria C edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio. Nel Piano Territoriale di Coordinamento



Paesistico (P.T.C.P.) in zona SU (Struttura Urbana Qualificata). Con riferimento al Piano comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del Dlgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. artt. 10 (ex L. 1089/1939) 136 (ex L. 1497/39) 142 (ex L. 431/85) non sussiste vincolo. Non sussiste vincolo idrogeologico ai sensi R.D.L. 3267/1923.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via di Prè civico 66 interno 1, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 187, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A4	<b>Superficie</b>	75,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre lo stato di conservazione generale del secolare edificio nelle sue parti condominiali osservabili ed osservate; mediocre altresì lo stato di conservazione dell'appartamento, di fatto utilizzato a magazzino, privo dei requisiti minimi igienico-sanitari: il bagno risulta fornito di solo vaso, la cucina è di fatto mancante. Pessime le condizioni dei pavimenti, in parte in graniglia in parte in ceramica; pessime anche le condizioni del portoncino caposcala, delle porte interne in legno tamburato smaltato, delle finestre in legno e vetro singolo, delle persiane, ove presenti, in legno. Impianto elettrico obsoleto, prevalentemente fuori traccia, non a norma. Impianto idrico-igienico-sanitario incompleto e non a norma. Impianto di riscaldamento assente. E' presente ma non funzionante un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. Pareti e soffitti finiti al civile in tinta bianca: mediocre lo stato conservativo generale.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano primo dell'edificio contraddistinto dal civico 66 di Via di Prè in Genova. Quartiere del centro storico di Genova, anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città, poi divenuta circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, oggi compreso nel Municipio 1 Centro-Est; situato a ridosso dell'area portuale più antica è più nota della città, purtroppo oggetto di forte degrado sociale e conservativo. La viabilità pubblica percorre la principale Via Antonio Gramsci, parallela lato mare alla Via di Prè. Al momento dle sopralluogo l'appartamento è risultato destinato a locale di deposito/magazzino, comunicante con il sottostante locale commerciale contraddistinto dai civici 164 rosso e 166 rosso della Via di Prè (bene n. 2) mediante scala di comunicazione in muratura. La consistenza presenta tre vani principali oltre accessori.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via di Prè civico 164 rosso - 166 rosso, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 187, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria C1	<b>Superficie</b>	61,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre lo stato di conservazione generale del secolare edificio nelle sue parti condominiali osservabili ed osservate; appena discreto lo stato di conservazione generale del negozio, a parete completamente rivestito da pannellatura da arredo commerciale che non lascia trapelare le condizioni della muratura sottostante. I soffitti appaiono in discrete condizioni. Gli infissi che costituiscono le due vetrine e le rispettive saracinesche, mostrano un pessimo stato di conservazione. Non vi è impianto di riscaldamento. L'impianto idrico igienico sanitario è incompleto e non a norma. L'impianto elettrico è parzialmente		



	sottotraccia e/o comunque nascosto dalla pannellatura di rivestimento delle pareti.
<b>Descrizione:</b>	Negoziato posto al piano terreno contraddistinto dai civici 164 rosso e 166 rosso facenti parte dell'edificio contraddistinto dal civico 66 di Via di Prè in Genova. Quartiere del centro storico di Genova, anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città, poi divenuta circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, oggi compreso nel Municipio 1 Centro-Est; situato a ridosso dell'area portuale più antica è più nota della città, purtroppo oggetto di forte degrado sociale e conservativo. La viabilità pubblica percorre la principale Via Antonio Gramsci, parallela lato mare alla Via di Prè. La destinazione al momento del sopralluogo è quella di magazzino comunicante attraverso scala in muratura con la soprastante unità immobiliare contraddistinta dall'interno 1 del civico 66 della predetta Via di Prè (bene 1). La consistenza presenta ampio locale diviso in due da pilastri, e servizi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

