
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Possenti Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2019 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.212,32	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

In data 23/04/2019, il sottoscritto Per. Possenti Luigi, con studio in Via Cesarea, 2-30 - 16100 - Genova (GE), email possenti@possenti.it, PEC luigipossenti@pec.possenti.it, Tel. 010 581976, Fax 010 586165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2019 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 Donaver, edificio 8, scala unica, interno 30, piano 4 (Coord. Geografiche: 44.410004- 8.960040)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitativo di vani 4,5 catastali posto al quarto piano in Genova, quartiere di San Fruttuoso, in zona collinare, Via Donaver civ. 8 interno 30 (già via Bozzano civ. 20) in fabbricato in cemento armato e laterizi la cui costruzione è terminata nel 1956. Le condizioni di manutenzione e conservazione dello stabile e delle parti comuni sono buone. Il fabbricato è dotato di ascensore, antenna centralizzata, impianto di riscaldamento centralizzato, citofono ed apriportone elettrico.

Il quartiere è densamente abitato, le costruzioni sono prevalentemente state edificate nel periodo del boom edilizio con caratteristiche di edilizia economica; le possibilità di parcheggio sono scarsissime e nel tempo le attività commerciali a servizio della zona hanno chiuso i battenti, pertanto per poter accedere ai servizi primari alla persona è necessario spostarsi con mezzi pubblici o privati od utilizzare pedonalmente una scala o un tratturo che conduce alla parte bassa di San Fruttuoso; entrambe sono poco agevoli vista la notevole pendenza. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno, ripostiglio oltre a due balconi. Si precisa che il locale bagno affaccia sul cavedio. L'appartamento versa in normale stato di conservazione. I rivestimenti ceramici di bagno e cucina sono stati apparentemente sostituiti una decina di anni fa.

Documentazione fotografica in allegato n.8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donaver, edificio 8, scala unica, interno 30, piano 4

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore è di stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento confina in senso orario: con appartamento interno 29 stesso civico, vano scala, appartamento interno 31 stesso civico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,50 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	3,00 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,00 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ged, Fg. 51, Part. 302, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A3



Dal 30/10/2000 al 04/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ged, Fg. 51, Part. 302, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4
Dal 04/05/2004 al 04/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ged, Fg. 51, Part. 302, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4
Dal 04/11/2008 al 20/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ged, Fg. 51, Part. 302, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4

Nella visura storica che viene allegata alla relazione è mancante il passaggio dalla Signora **** Omissis **** ai Signori eredi **** Omissis **** che hanno poi venduto al signor **** Omissis ****.

Si precisa che i cognomi **** Omissis **** e **** Omissis **** sono stati verificati anche nella nota di trascrizione che lo scrivente ha scaricato per controllo.

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	51	302	39	1	A3	4	4,5	76 mq	755,32 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che sia nella planimetria che nella visura catastale aggiornata alla data del 09/05/2019 l'indirizzo e' errato in quante riportante la vecchia denominazione e la vecchia numerazione della strada **** Omissis **** anzichè **** Omissis **** per altro già presente nella cronistoria catastale. Planimetria catastale in allegato n. 1, visura storica in allegato n. 2.

PRECISAZIONI

Sono stati reperiti presso l'Ufficio Progetti del Comune di Genova copie di: Permessi a costruire, tavola progetto del piano corrente, Collaudo cemento armato, richieste Comando Vigili del Fuoco e successivo collaudo, Estratto del Decreto di abitabilità che unitamente si allegano col numero 3.

E' stato reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova certificato contestuale di residenza



storica del debitore, stato civile dello stesso, residenti nell'immobile oggetto di stima. Vedere allegato 4.

E' stato richiesto all'Amministratore pro tempore del fabbricato di cui l'appartamento fa parte il Regolamento di Condominio e Riparto Consuntivo e Preventivo in essere. Per motivi di privacy si allega unicamente il Regolamento di Condominio facendo presente che le spese ed i debiti residui con lo stesso sono già evidenziati in altro capitolo. Vedere allegato 5.

Si produce la Certificazione Energetica che si allega col n. 6: Attestato di prestazione energetica n.31384 valido fino al 09/09/2029, classe energetica G EPgl,nren 227,38 KW/mq. anno.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in stato conservativo normale così come il fabbricato di cui fa parte.

PARTI COMUNI

Si precisa che nel fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento sono presenti n. 6 posti auto scoperti a servizio dei Sigg. Condomini che non sono regolamentati da turni di rotazione ed un appartamento di proprietà condominiale.

Il fabbricato è dotato di apriportone elettrico con citofono, impianto di riscaldamento centralizzato con impianto termico in comune con fabbricato adiacente, ascensore, antenna TV centralizzata.

Il vano atrio e le scale versano in buono stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio realizzato in cemento armato collaudato nel 1956.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di ca. m 3,00 ad eccezione del corridoio che è stato controsoffittato per installazione di faretti.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate.

Finestre e porte finestre in alluminio anodizzato della prima generazione.

Tapparelle a scorrimento verticale in pvc ad eccezione di quella del locale bagno ancora in legno.

Porte interne in legno tamburato tinteggiato di tipo economico oltre a due porte a soffietto in materiale plastico.

Presenza di termosifoni con valvole termostatiche.

Posti auto condominiali scoperti Numero 6.

Nel fabbricato sono presenti n. 46 appartamenti compreso quello di proprietà condominiale, n. 9 unità immobiliari diverse dall'abitativo e l'area prospiciente allo stesso adibita a posti auto non



regolamentati in numero di 6.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal 29/07/2009 dal debitore e dalla madre dello stesso, Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1961 al 10/12/1999	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##NOTAIO DOTT. GIANCARLO COLOMBINI##	02/08/1961	11416	3074
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	09/08/1961	15605	12166
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1999 al 30/10/2000	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/05/2000	42	7032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	24/03/2004	12061	6910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2000 al 04/05/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##NOTAIO DOTT. DOMENICO ROSSI	30/10/2000	82365	



		(SV)##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	04/11/2000	31077	19460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2004 al 04/11/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##NOTAIO DOTT. RICCARDO RIDELLA GE##	04/05/2004	56491	15259
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	05/05/2004	19719	11724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2008 al 20/05/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/11/2008	5/416/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	16/03/2009	8594	6137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2009 al 20/05/2009	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Castello Luigi##	20/05/2009	42065	20634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	22/05/2009	16197	11450



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2009 al 08/03/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##NOTAIO DR. LUIGI CASTELLO GENOVA##	20/05/2009	42065	20634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	22/05/2009	16196	11449
		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;

Lo scrivente ha provveduto a reperire copia dell'atto di provenienza che verrà allegato alla perizia col numero 7.

Si precisa che nel passaggio della proprietà in forza di denuncia di successione dalla Sig.ra **** Omissis **** agli eredi, questi venivano indicati, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione che lo scrivente ha scaricato per controllo, col cognome **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di relazione notarile aggiornate al 08/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 22/05/2009
Reg. gen. 16198 - Reg. part. 2816
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: ##Notaio Luigi Castello##



Data: 20/05/2009
N° repertorio: 42066
N° raccolta: 20635

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 08/03/2019

Reg. gen. 7383 - Reg. part. 5563

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si fa notare che nell'atto di pignoramento il bene è indicato ancora col vecchio indirizzo di via Bozzano 20 che in seguito a variazione toponomastica è diventato via Donaver 8.

NORMATIVA URBANISTICA

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

- AMBITI:

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AR-UR

Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

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 risulta agibile.

In data 27/12/1955 al n. 3266 ed in data 31/12/1955 sono stati approvati con Decreto del Sindaco i progetti relativi alla costruzione di due caseggiati in Via P. Bozzano (ora Via Donaver).

Successivamente, in data 26/06/1956 al n. 1582 viene approvato col Decreto del Sindaco la variante relativa a modifiche interne e di prospetto.

Il caseggiato di via Donaver 8 (già via Bozzano 20) ha ottenuto il decreto di abitabilità n. 335 in data 12/02/1957 (non comprende il piano fondi).

Presso il Comune di Genova non sono presenti pratiche edilizie e/o di sanatoria relative all'immobile oggetto di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Non esiste totale corrispondenza col progetto allegato all'ultima autorizzazione, nel progetto risultano invertiti i locali bagno e ripostiglio e la finestra del bagno, che affaccia nel cavedio, è in realtà diversamente posizionata, non solo nell'appartamento in oggetto, ma nell'intera colonna. Il bene essendo stato costruito prima del 1967 è comunque commerciabile, si fa presente che la planimetria catastale risalente al 1958 rispecchia fedelmente lo stato dell'immobile. In mancanza di ulteriore documentazione, che potrebbe comunque esistere ma non essere stata reperita presso l'Ufficio Progetti a causa della vetustà del progetto, se si ritenesse opportuno sanare dette difformità lo si potrà fare con il versamento di una sanzione di Euro 1.000,00 oltre agli onorari del Tecnico eventualmente incaricato, circa ulteriori Euro 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.560,32

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.597,68

Come da documentazione prodotta dall'Amministratore protempore del caseggiato **** Omissis **** le spese condominiali ordinarie relative all'alloggio, come da ultimo preventivo, ammontano ad Euro 1.560,32. Esiste un debito di € 1.036,86 relativo al precedente esercizio che comprendono anche € 205,85 di straordinarie.

I millesimi dell'alloggio sono i seguenti: Generali 16/1000, Scale 20/1000, ascensore 26/1000, riscaldamento (quota fissa) 23/1000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'appartamento oggetto di stima non è convenientemente frazionabile, si è creato un unico lotto, la vendita non è soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donaver, edificio 8, scala unica, interno 30, piano 4
Appartamento ad uso abitativo di vani 4,5 catastali posto al quarto piano in Genova, quartiere di San Fruttuoso, in zona collinare, Via Donaver civ. 8 interno 30 (già via Bozzano civ. 20) in fabbricato in cemento armato e laterizi la cui costruzione è terminata nel 1956. Le condizioni di manutenzione e conservazione dello stabile e delle parti comuni sono buone. Il fabbricato è



dotato di ascensore, antenna centralizzata, impianto di riscaldamento centralizzato, citofono ed apriportone elettrico. Il quartiere è densamente abitato, le costruzioni sono prevalentemente state edificate nel periodo del boom edilizio con caratteristiche di edilizia economica; le possibilità di parcheggio sono scarsissime e nel tempo le attività commerciali a servizio della zona hanno chiuso i battenti, pertanto per poter accedere ai servizi primari alla persona è necessario spostarsi con mezzi pubblici o privati od utilizzare pedonalmente una scala o un tratturo che conduce alla parte bassa di San Fruttuoso; entrambe sono poco agevoli vista la notevole pendenza. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno, ripostiglio oltre a due balconi. Si precisa che il locale bagno affaccia sul cavedio. L'appartamento versa in normale stato di conservazione. I rivestimenti ceramici di bagno e cucina sono stati apparentemente sostituiti una decina di anni fa. Documentazione fotografica in allegato n.8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 302, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.800,00

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 970,00 ed un massimo di €/mq. 1.450,00, ultimo dato disponibile 2° semestre 2018.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Donaver, edificio 8, scala unica, interno 30, piano 4	76,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 79.800,00	100,00%	€ 79.800,00
Valore di stima:					€ 79.800,00

Valore di stima: € 79.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2597,68	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%



Valore finale di stima: € 71.212,32

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 970,00 ed un massimo di €/mq. 1.450,00, ultimo dato disponibile 2° semestre 2018.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

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 16/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Possenti Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Varie edilizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione anagrafica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE-Certificazione energetica
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di provenienza al debitore



- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia in formato privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donaver, edificio 8, scala unica, interno 30, piano 4

Appartamento ad uso abitativo di vani 4,5 catastali posto al quarto piano in Genova, quartiere di San Fruttuoso, in zona collinare, Via Donaver civ. 8 interno 30 (già via Bozzano civ. 20) in fabbricato in cemento armato e laterizi la cui costruzione è terminata nel 1956. Le condizioni di manutenzione e conservazione dello stabile e delle parti comuni sono buone. Il fabbricato è dotato di ascensore, antenna centralizzata, impianto di riscaldamento centralizzato, citofono ed apriportone elettrico. Il quartiere è densamente abitato, le costruzioni sono prevalentemente state edificate nel periodo del boom edilizio con caratteristiche di edilizia economica; le possibilità di parcheggio sono scarsissime e nel tempo le attività commerciali a servizio della zona hanno chiuso i battenti, pertanto per poter accedere ai servizi primari alla persona è necessario spostarsi con mezzi pubblici o privati od utilizzare pedonalmente una scala o un tratturo che conduce alla parte bassa di San Fruttuoso; entrambe sono poco agevoli vista la notevole pendenza. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno, ripostiglio oltre a due balconi. Si precisa che il locale bagno affaccia sul cavedio. L'appartamento versa in normale stato di conservazione. I rivestimenti ceramici di bagno e cucina sono stati apparentemente sostituiti una decina di anni fa. Documentazione fotografica in allegato n.8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 302, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO -
AMBITI: Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO
URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-
residenziale.

Prezzo base d'asta: € 71.212,32



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.212,32

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Donaver, edificio 8, scala unica, interno 30, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 302, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento versa in stato conservativo normale così come il fabbricato di cui fa parte.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitativo di vani 4,5 catastali posto al quarto piano in Genova, quartiere di San Fruttuoso, in zona collinare, Via Donaver civ. 8 interno 30 (già via Bozzano civ. 20) in fabbricato in cemento armato e laterizi la cui costruzione è terminata nel 1956. Le condizioni di manutenzione e conservazione dello stabile e delle parti comuni sono buone. Il fabbricato è dotato di ascensore, antenna centralizzata, impianto di riscaldamento centralizzato, citofono ed apriportone elettrico. Il quartiere è densamente abitato, le costruzioni sono prevalentemente state edificate nel periodo del boom edilizio con caratteristiche di edilizia economica; le possibilità di parcheggio sono scarsissime e nel tempo le attività commerciali a servizio della zona hanno chiuso i battenti, pertanto per poter accedere ai servizi primari alla persona è necessario spostarsi con mezzi pubblici o privati od utilizzare pedonalmente una scala o un tratturo che conduce alla parte bassa di San Fruttuoso; entrambe sono poco agevoli vista la notevole pendenza. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno, ripostiglio oltre a due balconi. Si precisa che il locale bagno affaccia sul cavedio. L'appartamento versa in normale stato di conservazione. I rivestimenti ceramici di bagno e cucina sono stati apparentemente sostituiti una decina di anni fa. Documentazione fotografica in allegato n.8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal 29/07/2009 dal debitore e dalla madre dello stesso, Sig.ra **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 22/05/2009
Reg. gen. 16198 - Reg. part. 2816
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: ##Notaio Luigi Castello##
Data: 20/05/2009
N° repertorio: 42066
N° raccolta: 20635

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 08/03/2019
Reg. gen. 7383 - Reg. part. 5563
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si fa notare che nell'atto di pignoramento il bene è indicato ancora col vecchio indirizzo di via Bozzano 20 che in seguito a variazione toponomastica è diventato via Donaver 8.

