TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2019 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 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 12
Riserve e particolarità da segnalare 13
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2019 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.750,00 16

INCARICO

All'udienza del 24/05/2019, il sottoscritto Ing. Di Nardo Emilio, con studio in Via Pietro Bozzano, 3/6 - 16143 - Genova (GE), email emi.dinardo@tin.it, PEC emilio.dinardo@ordingsa.it, Tel. 347 4429810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2019 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 CORNIGLIANO 21, edificio CIV. 21, scala A, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

L'appartamento è ubicato al secondo piano, interno sei - scala A - di un palazzo signorile del 1930 sito in via Cornigliano 21, nel quartiere di Cornigliano, periferia ovest di Genova sulla fascia costiera, a circa sette chilometri dal centro. L'edificio accorpa i civv. 21 e 23, con ingressi indipendenti da Via Cornigliano. Si sviluppa su cinque piani oltre piano terra ove sono presenti alcuni esercizi commerciali; il tetto è piano e presenta un terrazzo praticabile.
Il civico N. 21 è dotato di ascensore e si compone di tre appartamenti per piano, quindici in totale. L'interno sei è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno e ripostiglio. L'appartamento non è dotato di poggioli ed affaccia tramite infissi esterni sul giardino della Biblioteca Civica "Francesco Domenico" (lato nord) e sul distacco civ. 19 (lato est). La zona è ben servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) e sono presenti diversi esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata.

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 CORNIGLIANO 21, edificio CIV. 21, scala A, interno 6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Si precisa che l'estratto di mappa depositato agli atti dal creditore procedente è inidoneo in quanto non coerente con l'esatta collocazione dell'immobile oggetto di pignoramento. Pertanto il documento è stato reperito dalla scrivente e riportato nell'allegato N. 1.

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)

Nell'allegato N. 3 è riportato l'atto di provenienza del bene, per compravendita datata 23/03/2006 Notar Angelo Noli.

CONFINI

Lato ovest su proprietà Teresa Giulia fu Gerolamo (civico N. 21); Lato nord su distacco Biblioteca Civica "Francesco Domenico"; Lato est su distacco civico 19; Lato sud su vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	3,20 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**89,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**89,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato N. 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/05/1978** al **01/01/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. COR, Fg. 79, Part. 174, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 666,74 Piano 2
Dal **01/01/1994** al **23/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. COR, Fg. 79, Part. 174, Sub. 20, Zc. 1A Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano 2
Dal **23/03/2006** al **25/06/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. COR, Fg. 79, Part. 174, Sub. 20, Zc. 1A Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 557,77 Piano 2

La titolarità del bene ècorrettamente riportata negli atti catastali. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 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
COR	79	174	20	1A	A3	4	6 vani	88 mq	557,77 €	2	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 25/06/2019 (v. allegato N. 10) è emersa una diversa disposizione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale depositata in atti (v. allegato N. 2). Essa è frutto di lavori di ristrutturazione non denunciati successivi all'acquisto (03/2006) della casa da parte dell'esecutato.

In particolare i lavori hanno riguardato la cucina dove è stato cambiata la posizione della porta di accesso in modo da creare piu' spazio per la disposizione dei mobili. Ai sensi della L.R. N. 16 del 06/06/2008 e s.m.i., art- 43 comma 1, il proprietario dell'immobile potrà sanare ia difformità evidenziata pagando una sanzione di 1033 €, da aggiungere alle spese tecniche del professionista incaricato, stimate intorno a circa 1800 € (contributo inarcassa del 4% ed +22% di IVA incluse).

PRECISAZIONI

Nessun appunto da precisare.

PATTI

Non si segnala alcuna questione particolare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si mostra ordinato ed in uno stato conservativo decoroso, essendo anche abitato dall'esecutato e dalle sue due figlie (v. allegato N. 4). Da notare che la porta d'ingresso (non blindata) e le porte interne, tranne quella nuova del bagno, in legno, non sono state mai sostituite e pertanto risultano usurate; lo stesso dicasi per le persiane esterne in legno delle finestre (in alluminio vetro camera).

Nel bagno si notano nell'angolo in alto lato finestra alcune macchie d'umidità (v. allegato N. 5).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato rientra in un contesto condominiale (Via Cornigliano 21) e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è ubicato in un edificio del 1930 con struttura portante mista muratura - cemento armato e solai latero-cementizi. Essendo la struttura abbastanza "vecchia" non è stato possibile reperire il progetto strutturale originario. Le facciate dell'edificio (intonaco civile) risultano in discrete condizioni, con quella che affaccia su Via Cornigliano più sensibile alle emissioni gassose dovute al traffico veicolare. Il corpo di fabbrica si sviluppa su 5 piani oltre piano terra, con tetto piano dotato di terrazzo praticabile. Sono inoltre presenti l'impianto citofonico e l'ascensore L'appartamento in oggetto possiede esposizione prevalente a nord, sul giardino della Biblioteca Civica "Francesco Domenico", ovvero da parte opposta rispetto a via Cornigliano; dal lato est, invece, sul distacco del civico 19.
In definitiva l'esposizione poco favorevole e la conformazione planimetrica del caseggiato che presenta delle rientranze non favoriscono una buona luminosità. Di contro, non essendo esposto direttamente al traffico e la su via Cornigliano non si avvertono rumori dovuti al traffico e la visione prevalente è sul giardino della Biblioteca Civica.

L'interno è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno e ripostiglio (v. Allegato 5) e presenta un'altezza netta interna pari a circa 3.20 m. La porta d'ingresso (non blindata) e tutte le porte interne in legno, tranne quella del bagno piu' recente, non sono mai state sostituite e, quindi, sono abbastanza usurate. Non ci sono poggioli e le finestre sono, tranne quella presente nel piccolo soggiorno all'ingresso, tutte in alluminio - vetro singolo (in buono stato), con persiane in legno vecchie (mai sostituite). La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, uguali in tutti i locali, tranne che nel bagno. E' presente infine in cucina una caldaia con funzioni di riscaldamento ed acqua calda. Non sono presenti condizionatori.

La zona è ben servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) e sono presenti diversi esercizi commerciali. L'appartamento non è dotato di posto auto condominiale e la possibilità di parcheggio è limitata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dall'esecutato e dalle sue due figlie, le cui generalità sono di seguito riportate:
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato N. 4.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/05/1978** al **23/03/2006**	**** Omissis ****	**Successione causa mortis**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/05/1978	/18653	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Genova	01/07/1981	15500	11771
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/03/2006**	**** Omissis ****	**Compraventdita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Angelo Noli	23/03/2006	56014/18653	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Uffici del Registro di Genova	28/03/2006	14684	8483
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla successione causa mortis di **** Omissis **** risulta trascritta l'accettazione tacita di eredeità a favore dell'unico Figlio **** Omissis **** (v.allegato N. 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
  Iscritto a Genova il 28/03/2006
  Reg. gen. 14685 - Reg. part. 3612
  Importo: € 153.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Notario Angelo Noli
  Data: 23/03/2006
  N° repertorio: 56015
  N° raccolta: 18654
  Note: Mutuante: QUIMI LASERNA Nancy Noemi (esecutato): Fidejusoore: MATTARANA Giovanni Battista nato a Bonassola (SP) il 22/07/1945, ivi residente in Piazza Cento Croci n. 7 (v. Allegato N. 4).

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**
  Trascritto a Genova il 28/03/2006
  Reg. gen. 14684 - Reg. part. 8483
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
  Trascritto a Genov il 28/03/2019
  Reg. gen. 9867 - Reg. part. 7482
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato N. 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico (PUC) del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU, le cui principali funzioni ammesse sono: servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato N. 7) Non risultano difformità rispetto alla regolarità urbanistica del bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Essendo il caseggiato ante 1940, non è stato possibile reperire il progetto originario, né le visure effettuate presso gli uffici del SUE del Comune di Genova hanno evidenziato la presenza di interventi edilizi/sanatorie effettuate sull'immobile "de quo". Pertanto si è fatto riferimento alla planimetria catastale, che risulta ancora quella relativa al momento della costruzionedell'edificio.
Dal sopralluogo effettuato in data 25/06/2019 (v. Allegato N. 10) è emersa una diversa disposizione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale depositata in atti (v. allegato N. 2). Essa è frutto di lavori di ristrutturazioni non denunciati successivi all'acquisto della casa (anno 2006) da parte dell'esecutato.
In particolare i lavori hanno riguardato la cucina dove è stato cambiata la posizione della porta di accesso in modo da creare piu' spazio per la disposizione dei mobili. Ai sensi della L.R. N. 16 del 06/06/2008 e s.m.i., art- 43 comma 1, il proprietario dell'immobile potrà sanare ia difformità evidenziata pagando una sanzione di 1033 €, da aggiungere alle spese tecniche del professionista incaricato, stimate intorno a circa 1800 € (contributo inarcassa del 4% ed +22% di IVA incluse).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto concerne il certificato di abilitàsii si osserva che nell'atto di compravendita **** Omissis ****, viene specificato che il civico n. 21-23 è stato dichiarato abitabile con Decreto del 02/04/1930 (atto 30/03/1930 registrato al N. 2677.
Lo scrivente non è però riuscito a reperire tale documento presso l'Albo Pretorio del Comune di Genova.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.681,75

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per l'esercizio 2019 l'esecutato non ha versato le prime tre rate delle nove deliberate dall'assemblea condominiale del 15/03/2019, pari a 255 € (su 745 €). Non risultano insoluti per le gestioni relative agli anni 2017 e 2018.
Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato N. 8.

N.B.: Millesimi condominiali 23,53.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CORNIGLIANO 21, edificio CIV. 21, scala A, interno 6, piano 2
  L'appartamento è ubicato al secondo piano, interno sei - scala A - di un palazzo signorile del 1930 sito in via Cornigliano 21, nel quartiere di Cornigliano, periferia ovest di Genova sulla fascia costiera, a circa sette chilometri dal centro. L'edificio accorpa i civv. 21 e 23, con ingressi indipendenti da Via Cornigliano. Si sviluppa su cinque piani oltre piano terra ove sono presenti alcuni esercizi commerciali; il tetto è piano e presenta un terrazzo praticabile. Il civico N. 21 è dotato di ascensore e si compone di tre appartamenti per piano, quindici in totale. L'interno sei è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno e ripostiglio. L'appartamento non è dotato di poggioli ed affaccia tramite infissi esterni sul giardino della Biblioteca Civica "Francesco Domenico" (lato nord) e sul distacco civ. 19 (lato est). La zona è ben servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) e sono presenti diversi esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 174, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 85.000,00
  Si rimanda all'allegato 9 l'indicazione del metodo di stima utilizzato e le eventuali detrazioni apportate al valore finale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA CORNIGLIANO 21, edificio CIV. 21, scala A, interno 6, piano 2	89,00 mq	955,00 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 85.000,00
				Valore di stima:	€ 85.000,00

Valore di stima: € 85.000,00.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (5% per assenza della garanzia vizi ed evizione)	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 80.750,00**

Si rimanda all'allegato N. 9 l'indicazione delle detrazioni apportate al valore di stima del bene.
Si specifica che l'ulteriore detrazione del 5% si riferisce all'assenza della garanzia vizi ed evizione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o 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 26/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Nardo Emilio

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE
EMILIO DI NARDO
Albo N. 3605

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE ATTUALI, STORICHE RELATIVE AI BENI PIGNORATI, PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA Bruno ROCCA VS.Nancy Noemi QUIMI LASERNA Immobile sito in Genova, via Cornigliano 21/6
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO ANAGRAFE DEI COMUNI DI GENOVA E BONASSOLA (SP)
- ✓ N° 5 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE IPOCATASTALI EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI GENOVA
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - GESTIONE CONDOMINIO VIA GAGGERO 21-23 GENOVA RENDICONDO ANNI 2017 E 2018
- ✓ N° 9 Altri allegati - STIMA DEL BENE
- ✓ N° 10 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 25/06/2019

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CORNIGLIANO 21, edificio CIV. 21, scala A, interno 6, piano 2
  L'appartamento è ubicato al secondo piano, interno sei - scala A - di un palazzo signorile del 1930 sito in via Cornigliano 21, nel quartiere di Cornigliano, periferia ovest di Genova sulla fascia costiera, a circa sette chilometri dal centro. L'edificio accorpa i civv. 21 e 23, con ingressi indipendenti da Via Cornigliano. Si sviluppa su cinque piani oltre piano terra ove sono presenti alcuni esercizi commerciali; il tetto è piano e presenta un terrazzo praticabile. Il civico N. 21 è dotato di ascensore e si compone di tre appartamenti per piano, quindici in totale. L'interno sei è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno e ripostiglio. L'appartamento non è dotato di poggioli ed affaccia tramite infissi esterni sul giardino della Biblioteca Civica "Francesco Domenico" (lato nord) e sul distacco civ. 19 (lato est). La zona è ben servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) e sono presenti diversi esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 174, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A3.

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

  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico (PUC) del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU, le cui principali funzioni ammesse sono: servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato N. 7).

  Non risultano difformità rispetto alla regolarità urbanistica del bene.

Prezzo base d'asta: **€ 80.750,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CORNIGLIANO 21, edificio CIV. 21, scala A, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 174, Sub. 20, Zc. 1A, Categoria A3	**Superficie**	89,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si mostra ordinato ed in uno stato conservativo decoroso, essendo anche abitato dall'esecutato e dalle sue due figlie (v. allegato N. 4). Da notare che la porta d'ingresso (non blindata) e le porte interne sono quelle dell'appartamento originario, tranne quella nuova del bagno, non sono state mai sostituite e pertanto risultano usurate; lo stesso dicasi per le persiane esterne in legno delle finestre (alluminio vetro camera). Nel bagno si notano nell'angolo in alto della finestra alcune macchie d'umidità (v. allegato N. 5).		
Descrizione:	L'appartamento è ubicato al secondo piano, interno sei - scala A - di un palazzo signorile del 1930 sito in via Cornigliano 21, nel quartiere di Cornigliano, periferia ovest di Genova sulla fascia costiera, a circa sette chilometri dal centro. L'edificio accorpa i civv. 21 e 23, con ingressi indipendenti da Via Cornigliano. Si sviluppa su cinque piani oltre piano terra ove sono presenti alcuni esercizi commerciali; il tetto è piano e presenta un terrazzo praticabile. Il civico N. 21 è dotato di ascensore e si compone di tre appartamenti per piano, quindici in totale. L'interno sei è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno e ripostiglio. L'appartamento non è dotato di poggioli ed affaccia tramite infissi esterni sul giardino della Biblioteca Civica "Francesco Domenico" (lato nord) e sul distacco civ. 19 (lato est). La zona è ben servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) e sono presenti diversi esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dall'esecutato e dalle sue due figlie, le cui generalità sono di seguito riportate: **** Omissis **** **** Omissis ****		