
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2019 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.200,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

In data 12/06/2019, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Vico Leopoldo Bignone, edificio 1, interno 4, piano Quarto (Coord. Geografiche: 44°25'38N;8°47'19E)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto ed ultimo piano (quinto fuori terra) di una piccola palazzina composta in totale da 4 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pra, località periferica e residenziale del ponente genovese, situata tra Pegli e Voltri.

Nello specifico il fabbricato fa parte di un agglomerato edilizio storico della tipologia a schiera ubicato in un tratto pedonale del centro del quartiere prospiciente su piazza A. Sciesa. L'area è raggiungibile agevolmente dalla principale Via Pra dove sono presenti alcuni parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto i proprietari sono persone fisiche.

In data 12 settembre 2019 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Leopoldo Bignone, edificio 1, interno 4, piano Quarto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** alla data della compravendita (ALL.A) dell'immobile oggetto della presente relazione di stima dichiarava di essere di stato civile libero, in quanto celibe;

**** Omissis **** alla data della compravendita (ALL.A) dichiarava di essere di stato civile libero, in quanto nubile.

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord: muri perimetrali su distacco;
- est: muro comune con il civico numero 25 di Piazza A. Sciesa;
- sud: muri perimetrali su Vico Bignone;
- ovest: muro comune con il civico numero 3 di Vico Bignone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	2,74 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna media di m 2,74 e risulta composto da:

- Ingresso/Soggiorno - vano scala sup.netta = 24,50mq



- Posto cottura sup.netta = 9,70mq
- Camera sup.netta = 12,50mq
- Bagno sup.netta = 5,40mq
- Ripostiglio sup.netta = 5,50mq
- Disimpegno sup.netta = 2,40mq

L'immobile nel complesso ha un doppio affaccio, a sud su Via L.Bignone e a nord su distacco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1996 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 14, Part. 62, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano 4°
Dal 30/06/2000 al 23/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 14, Part. 62, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano 4°
Dal 23/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 14, Part. 62, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano 4°
Dal 09/11/2015 al 02/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 14, Part. 62, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 258,23 Piano 4°

La data del 02/09/2019 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

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

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune D969 - Sezione C - Foglio 14 - Particella 62

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	14	62	10	2	A4	4	4	76 mq	258,23 €	4°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra una lieve incongruenza planimetrica interna tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 12/09/2019 (ALL.H) e la planimetria catastale presentata in data 28/02/1996 (ALL.E).

Suddetta incongruenza riguarda la mancanza della tramezza divisoria tra ripostiglio e disimpegno.

Si ritiene necessario, a seguito di regolarizzazione edilizia, aggiornare la planimetria catastale considerando congruo compenso di circa € 300,00 per oneri professionista oltre a € 50,00 per diritti di presentazione.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al quarto piano del condominio civ. 1 di Vico Leopoldo Bignone, ha un'altezza interna media di m 2,74 ed è composto da:

- un ampio vano di ingresso/soggiorno con zona cottura, il locale è dotato di due serramenti esterni;
- una camera provvista di infisso esterno;
- un ripostiglio;
- un locale igienico dotato di serramento esterno.

L'appartamento è sprovvisto di spazi esterni, è situato all'ultimo piano, sottotetto, del fabbricato ed è raggiungibile per mezzo di vano scala comune e ulteriore rampa interna privata.

L'immobile ha una doppia esposizione, il soggiorno a sud su Via L.Bignone e la camera e il wc a nord su distacco.



Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in alluminio, vetro doppio con persiana in alluminio - condizioni buone;
- Porta d'ingresso: porta blindata - condizioni buone;
- Infissi interni: porte in legno con chiusura a pacchetto - condizioni buone;
- Bagno: pavimento in parte in piastrelle di ceramica, pareti con rivestimento di piastrelle e in tinta; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni buone;
- Pavimenti: piastrelle - condizioni buone;
- Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati, travatura in legno a vista - condizioni discrete, si segnala la presenza di alcune fessurazioni nelle pareti e distacchi dell'intonaco nel soffitto;
- Porzione dell'appartamento risulta controsoffittato.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia;
- termico e produzione di ACS: l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è autonomo, è presente una caldaia **** Omissis ****, installata nel ripostiglio;
- condizionamento: presente.

Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti risultano rinnovati e in un buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio di Vico Leopoldo Bignone 1 si trova in buono stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

L'unico accesso avviene direttamente dalla via pedonale tramite portoncino in alluminio provvisto di impianto citofonico, il piccolo androne del caseggiato presenta pavimentazione in marmo e ardesia, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'unico vano scala è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli con pavimentazione in marmo e ardesia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Si evidenzia, principalmente ai piani bassi, la presenza di macchie di umidità e porzioni di distacco dell'intonaco nelle pareti dell'androne e del vano scala.

Il condominio è sprovvisto di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: muratura portante;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: non presenti;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, scala in muratura, pedate e alzate rivestite in marmo, pavimenti in marmo e ardesia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non abitato e verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1996 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Paolo Massimo	22/07/1996	33798	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	13/08/1996	19616	14062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2000 al 23/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	30/06/2000	12686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	21/07/2000	21339	13423
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	23/02/2006	24742/16193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	21/03/2006	13630	7871
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 25/05/2007
 Reg. gen. 22246 - Reg. part. 5866
 Importo: € 310.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 155.000,00
 Percentuale interessi: 5,385 %
 Rogante: Notaio Biglia Di Saronno Piero
 Data: 24/05/2007
 N° repertorio: 27764/18826



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 10/05/2019

Reg. gen. 15207 - Reg. part. 11502

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si evidenzia che la società **** Omissis **** in data 09/07/2012, 26/11/2012 e 23/09/2013 ha concluso con la **** Omissis **** un contratto di cessione di attivi acquistando tutti i crediti ipotecari.

La **** Omissis **** non in proprio ma in nome e per conto della **** Omissis ****, ha notificato in data 12-20/02/2019 atto di precetto.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione della Via Antica Romana" [AC-AR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, a livello complementari sono gli esercizi di vicinato.

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

In riferimento al piano di bacino (ALL.G), l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

A seguito di approfondite indagini presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova e l'Archivio Storico, è risultato che il fabbricato è sprovvisto di progetto originario, decreto di agibilità e condoni edilizi.

Al fine di accertare la regolarità dello stato attuale dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 12/09/2019 (ALL.H) occorre fare riferimento alla planimetria catastale presentata in data 28/02/1996 (ALL.E).



Dal confronto si riscontrano la seguente difformità:
- la mancanza della tramezza divisoria tra ripostiglio e disimpegno.

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.

A seguito di tale modifica sarà possibile effettuare la regolarizzazione per mezzo di una "CILA in sanatoria" e con il pagamento di una sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori pari a € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sono da considerarsi inoltre circa € 800,00 per oneri professionista.

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

Si allega Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dall'Arch. **** Omissis **** in data 03/12/2012 con validità fino al 03/12/2022:
- l'immobile ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Leopoldo Bignone, edificio 1, interno 4, piano Quarto
Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto ed ultimo piano (quinto fuori terra) di una piccola palazzina composta in totale da 4 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pra, località periferica e residenziale del ponente genovese, situata tra Pegli e



Voltri. Nello specifico il fabbricato fa parte di un agglomerato edilizio storico della tipologia a schiera ubicato in un tratto pedonale del centro del quartiere prospiciente su piazza A. Sciesa. L'area è raggiungibile agevolmente dalla principale Via Pra dove sono presenti alcuni parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 62, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 82.200,00

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

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

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

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

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

- OMI (2018 - II° semestre) --> €/mq 1000 - €/mq 1.450 ;
- Osservatorio FIAIP (2018) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.786 - €/mq 1.974; (In buono stato) €/mq 1.551 €/mq - 1.786; (Da ristrutturare) €/mq 1.363 - €/mq 1.551;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.000

Tenuto conto delle condizioni generali della zona, del fabbricato e dell'appartamento posto al quarto piano di un immobile privo di ascensore, lo scrivente ritiene opportuno, anche viste le necessarie verifiche agli impianti, sulla base di quanto sopra esposto, applicare una riduzione del 10% alla media tra i suddetti valori pari a €/mq 1.168,00:

$mq\ 76,00 \times €/mq\ 1.168,00 = €\ 88.768,00$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

$€\ 88.768,00 \times 0,95 = €\ 84.329,60$

A tale valore si decurtano le seguenti spese:

- € 300,00 (oneri professionista per aggiornamento planimetria catastale)
- € 50,00 (diritti di presentazione pratica catastale)
- € 1.000,00 (sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori)
- € 800,00 (oneri professionista per CILA in sanatoria)

Pertanto: € 84.329,60 - € 2.150,00 = € 82.179,60 che si arrotonda a € 82.200,00 (ottantaduemiladuecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Vico Leopoldo Bignone, edificio 1, interno 4, piano Quarto	76,00 mq	1.081,31 €/mq	€ 82.179,60	100,00%	€ 82.200,00
				Valore di stima:	€ 82.200,00

Valore di stima: € 82.200,00

Valore finale di stima: € 82.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 15/10/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L - Quotazioni OMI-FIAIP



- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.M - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Leopoldo Bignone, edificio 1, interno 4, piano Quarto

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto ed ultimo piano (quinto fuori terra) di una piccola palazzina composta in totale da 4 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pra, località periferica e residenziale del ponente genovese, situata tra Pegli e Voltri. Nello specifico il fabbricato fa parte di un agglomerato edilizio storico della tipologia a schiera ubicato in un tratto pedonale del centro del quartiere prospiciente su piazza A. Sciesa. L'area è raggiungibile agevolmente dalla principale Via Pra dove sono presenti alcuni parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 62, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione della Via Antica Romana" [AC-AR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, a livello complementari sono gli esercizi di vicinato. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfológico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). In riferimento al piano di bacino (ALL.G), l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

Prezzo base d'asta: € 82.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Vico Leopoldo Bignone, edificio 1, interno 4, piano Quarto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 62, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto della stima è posto al quarto piano del condominio civ. 1 di Vico Leopoldo Bignone, ha un'altezza interna media di m 2,74 ed è composto da: - un ampio vano di ingresso/soggiorno con zona cottura, il locale è dotato di due serramenti esterni; - una camera provvista di infisso esterno; - un ripostiglio; - un locale igienico dotato di serramento esterno. L'appartamento è sprovvisto di spazi esterni, è situato all'ultimo piano, sottotetto, del fabbricato ed è raggiungibile per mezzo di vano scala comune e ulteriore rampa interna privata. L'immobile ha una doppia esposizione, il soggiorno a sud su Via L.Bignone e la camera e il wc a nord su distacco. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in alluminio, vetro doppio con persiana in alluminio - condizioni buone; - Porta d'ingresso: porta blindata - condizioni buone; - Infissi interni: porte in legno con chiusura a pacchetto - condizioni buone; - Bagno: pavimento in parte in piastrelle di ceramica, pareti con rivestimento di piastrelle e in tinta; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni buone; - Pavimenti: piastrelle - condizioni buone; - Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati, travatura in legno a vista - condizioni discrete, si segnala la presenza di alcune fessurazioni nelle pareti e distacchi dell'intonaco nel soffitto; - Porzione dell'appartamento risulta controsoffittato. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia; - termico e produzione di ACS: l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è autonomo, è presente una caldaia **** Omissis ****, installata nel ripostiglio; - condizionamento: presente. Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti risultano rinnovati e in un buono stato di manutenzione.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto ed ultimo piano (quinto fuori terra) di una piccola palazzina composta in totale da 4 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pra, località periferica e residenziale del ponente genovese, situata tra Pegli e Voltri. Nello specifico il fabbricato fa parte di un agglomerato edilizio storico della tipologia a schiera ubicato in un tratto pedonale del centro del quartiere prospiciente su piazza A. Sciesa. L'area è raggiungibile agevolmente dalla principale Via Pra dove sono presenti alcuni parcheggi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta non abitato e verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 25/05/2007
Reg. gen. 22246 - Reg. part. 5866
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
Percentuale interessi: 5,385 %
Rogante: Notaio Biglia Di Saronno Piero
Data: 24/05/2007
N° repertorio: 27764/18826

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 10/05/2019
Reg. gen. 15207 - Reg. part. 11502
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

