
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2018 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00	17



INCARICO

All'udienza del 19/04/2018, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Davide Menini civico 129, scala D, interno 61, piano Sesto

DESCRIZIONE

L'appartamento è composto da un ingresso, una dispensa, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere e un poggiolo.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova, nella zona di levante nel quartiere di Marassi della bassa Val Bisagno.

L'appartamento è al piano sesto di un edificio, denominato "Condomino Gemelli" degli anni '60 di 17 piani fuori terra.

L'ingresso al condominio è da Via Menini 129 dove si attestano vari corridoi che collegano le varie scale di accesso ai piani.

Via Menini è una corta via cieca che nasce dall'intersezione di Via Montaldo che da specifico accesso al "Condomino Gemelli".

La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 500 mt si arriva al casello di Genova Est dell'Autostrada dei Giovi (A7).

A circa 1,5 km, scorrendo lungo le vie di direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Menini è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, sulle vie Bobbio e Montaldo

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il complesso immobiliare del "Condomino Gemelli" di Via Menini è stato realizzato negli anni '60 ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 17 piani fuori terra a destinazione residenziale.

L'edificio è dotato di ascensore.

L'edificio, in generale, sia come spazi comuni interni che come facciate esterne è in discreto stato di conservazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento, catastalmente di 6 vani, è composto da un ingresso, un corridoio di distribuzione, un soggiorno con balcone, due camere, un bagno, una cucina con affaccio su di un cavedio ed un ripostiglio.

L'affaccio del soggiorno, col balcone, è panoramico aperto sulla dorsale urbanizzata di levante della bassa Val Bisagno; i restanti affacci sono senza vista aperta.

In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le



pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche formato 40x40.

Le porte interne sono in legno tamburato: tutte le porte sono in ottimo stato però prive di mappe, maniglie e serrature.

Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche.

Tutti gli infissi sono in alluminio senza "taglio termico" e doppio vetro; esternamente vi sono le persiane. Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato - è in un buono stato di conservazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Davide Menini civico 129, scala D, interno 61, piano Sesto

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)

CONFINI

Nord: interno 62

Est: via Menini

Sud: cavedio, civico 129 A e B

Ovest: via Ravello

Sopra: interno 64

Sotto: interno 58



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,55 mq	85,70 mq	1,00	85,70 mq	3,00 m	Sesto
Balcone scoperto	5,35 mq	5,35 mq	0,25	1,34 mq	0,00 m	Sesto
Totale superficie convenzionale:				87,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 451, Sub. 122, Zc. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 79.018,00 Piano Sesto
Dal 07/08/1997 al 15/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 451, Sub. 122, Zc. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 79.018,00 Piano Sesto
Dal 15/10/1999 al 20/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 32, Part. 451, Sub. 122, Zc. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 79.018,00 Piano Sesto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
STA	32	451	122	5	A3	6	6		79018 €	Sesto		

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è presente la pianta catastale dell'appartamento che è stata cercata anche a catasto senza successo.

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica, escluso il tecnico

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova il certificato di residenza, il certificato di stato di famiglia del sig. **** Omissis ****, nato a Gaafour (Tunisia) il 18/10/1957, risulta residente in Via Davide Menini civ.129 int.61 sc. D, risulta di stato civile libero.

NOTA: la procedura era stata sospesa in data 27.09.2018 per essere riattivata in data 04.06.2019

In virtù del fatto che la procedura era stata sospesa per essere poi riattivata successivamente, si fa presente che era stato eseguito un sopraluogo (con accesso forzoso) in data 31.05.2018 per il quale era stata predisposta la relativa relazione fotografica.

Successivamente alla riattivazione della procedura, in virtù dei 16 mese trascorsi dal primo sopraluogo, sono stati rivisitati i luoghi di perizia che sono risultati nelle medesime condizioni del primo accesso (vedere "Reazione fotografica" allegata)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1999 al 21/10/2019	**** Omissis ****	Atto tra Vivi di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		15/10/1999	91498	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Genova	19/10/1999	30900	21083
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/10/1999
Reg. gen. 30901 - Reg. part. 8070
Quota: 1/1
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 145.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Data: 15/10/1999
N° repertorio: 91499
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/05/2005
Reg. gen. 46726 - Reg. part. 10620
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 13/09/2005
N° repertorio: 99124
N° raccolta: 8816
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/02/2010
Reg. gen. 3356 - Reg. part. 607



Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 02/02/2010
N° repertorio: 103484
N° raccolta: 11263

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 29/09/2014
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 21986
Quota: 1/1
Importo: € 3.921,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 3.921,45
Spese: € 748,34
Data: 09/10/2013
N° repertorio: 4904
N° raccolta: 2013

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 05/04/2016
Reg. gen. 9336 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 160.223,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 01/04/2016
N° repertorio: 2691
N° raccolta: 4816

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 16/09/2019
Reg. gen. 30058 - Reg. part. 4634
Quota: 1/1
Importo: € 74.886,25
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 74.886,25
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Mammi Giuseppe
Data: 15/10/1999
N° repertorio: 91499

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 29/03/2018
Reg. gen. 10766 - Reg. part. 8166



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR).

Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53F, Genova – Bassa Valle Bisagno, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

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.

decreto di abitabilità n.2784 del 31/08/1964;

Progetto Costruttivo relativo al caseggiato n.1414 del 1958,

Variante al Progetto Costruttivo relativo al caseggiato n.1032 del 1961,

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.



Sono stati visionati presso l'Ufficio Visure Progetti del Comune di Genova i vari progetti che, dalla prima verifica on line, potevano essere riconducibili all'appartamento oggetto di perizia.

Come si evince dal PROGETTO PRATICA N° 1414 DEL 12/12/1958 e dalla successiva VARIANTE PRATICA N° 1032 (PROTOCOLLO M86991) DEL 14/12/1961 l'appartamento è stato modificato rispetto all'assetto originale che prevedeva un angolo cottura che affacciava sul soggiorno.

E' stato realizzato un più ampio locale chiuso che è diventato il locale cucina con la chiusura di una finestra sul cavedio e la modifica delle tramezze: tale situazione non trova una giustificazione in una pratica edilizia dedicata che non è stata rinvenuta.

Inoltre, non è presente la pianta catastale dell'appartamento che è stata cercata anche a catasto senza successo.

Pertanto, l'assetto dell'immobile non è conforme: vedere tavole grafiche allegate.

Le difformità interne all'abitazione sono cmq minime ma necessitano di essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.). Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico. È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica. Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): è stato quindi redatto da parte di tecnico abilitato (Geom. **** Omissis ****) un certificato dedicato inserito in allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 19.004,43

Importo spese straordinarie già deliberate: € 33.233,00

saldo gestione ordinaria esercizio 2017/2018: € 17.652,64

preventivo gestione ordinaria esercizio 2018/2019: € 1.351,79

spese straordinarie caldaia: € 116,68

spese straordinarie camino: €215,65

spese totali: 19336,76

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) - Via Davide Menini civico 129, scala D, interno 61, piano Sesto

L'appartamento è composto da un ingresso, una dispensa, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere e un poggiolo. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova, nella zona di levante nel quartiere di Marassi della bassa Val Bisagno. L'appartamento è al piano sesto di un edificio, denominato "Condomino Gemelli" degli anni '60 di 17 piani fuori terra. L'ingresso al condominio è da Via Menini 129 dove si attestano vari corridoi che collegano le varie scale di accesso ai piani. Via Menini è una corta via cieca che nasce dall'intersezione di Via Montaldo che da specifico accesso al "Condomino Gemelli". La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 500 mt si arriva al casello di Genova Est dell'Autostrada dei Giovi (A7). A circa 1,5 km, scorrendo lungo le vie di direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Menini è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, sulle vie Bobbio e Montaldo DESCRIZIONE DEL FABBRICATO Il complesso immobiliare del "Condomino Gemelli" di Via Menini è stato realizzato negli anni '60 ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 17 piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio è dotato di ascensore. L'edificio, in generale, sia come spazi comuni interni che come facciate esterne è in discreto stato di conservazione. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, catastalmente di 6 vani, è composto da un ingresso, un corridoio di distribuzione, un soggiorno con balcone, due camere, un bagno, una cucina con affaccio su di un cavedio ed un ripostiglio. L'affaccio del soggiorno, col balcone, è panoramico aperto sulla dorsale urbanizzata di levante della bassa Val Bisagno; i restanti affacci sono senza vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche formato 40x40. Le porte interne sono in legno tamburato: tutte le porte sono in ottimo stato però prive di mappe, maniglie e serrature. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio senza "taglio termico" e doppio vetro; esternamente vi sono le persiane. Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato - è in un buono stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 451, Sub. 122, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 112.775,12

Metodo di stima

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

1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);

2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi



due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale,

quindi,

la superficie commerciale del terreno è pari a 87,04 mq;

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico" per la zona di riferimento Parenzo - Ginestre - Vecchia (Via Bobbio, Via Burlando, Via San Pantaleo), stato conservativo "NORMALE".

Valore di mercato minino : 770,00 €/mq
Valore di mercato medio : 960,00 €/mq
Valore di mercato massimo:1150,00 €/mq

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "BUONO STATO", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via delle Ginestre, essendo la più vicina alla zona dell'immobile:

Valore di mercato minino : 1.400,00 €/mq
Valore di mercato medio : 1.500,00 €/mq
Valore di mercato massimo: 1.600,00 €/mq

Nella tabella della BIN si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo economico", il tutto collegato alla zona di riferimento Parenzo - Ginestre - Vecchia (Via Bobbio, Via Burlando, Via San Pantaleo):

Valore di mercato minino : 768,00 €/mq
Valore di mercato medio : 952,50 €/mq
Valore di mercato massimo: 1.137,00 €/mq

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori massimi OMI, FIAIP, BIN:

Valore medio: 1.295,67 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Davide Menini civico 129, scala D, interno 61, piano Sesto	87,04 mq	1.295,67 €/mq	€ 112.775,12	100,00%	€ 112.775,12
				Valore di stima:	€ 112.775,12



Valore di stima: € 112.775,12

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese amministrative	19336,76	€
Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità	3000,00	€
Riduzione per una più facile commerciabilità	5,00	%

Valore finale di stima: € 86.000,00

La stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Menini civico 129, interno 61, scala D, risulta essere di:

€ 112.775,12 (centododicimilasettecentosettantacinque/12)

A questa cifra vanno sottratti:

- € 19.336,76 di spese di amministrazione;

- € 3.000,00 di pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità

€ 96.940,80 - € 19.336,76 - € 3000,00 = € 90.438,36

Per cui il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova,

Via Via Menini civico 129, interno 61, scala D risulta essere di:

€ 90.438,36 (novantamilaquattrocentotrentotto/36 euro)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

€ 85.916,44 (ottantacinquemilanovecentosedici/44 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a

€ 86.000,00 (ottantasettemila/00 euro),

che derivano dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.



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 23/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO A INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO C STATO ATTUALE AUTORIZZATO RAFFRONTO
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO D VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO G SPESE AMMINISTRATIVE
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO H APE
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO I VALUTAZIONE IMMOBILE
- ✓ Altri allegati - E.227-2018 ALLEGATO L VERBALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Davide Menini civico 129, scala D, interno 61, piano Sesto

L'appartamento è composto da un ingresso, una dispensa, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere e un poggiatesta. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova, nella zona di levante nel quartiere di Marassi della bassa Val Bisagno. L'appartamento è al piano sesto di un edificio, denominato "Condominio Gemelli" degli anni '60 di 17 piani fuori terra. L'ingresso al condominio è da Via Menini 129 dove si attestano vari corridoi che collegano le varie scale di accesso ai piani. Via Menini è una corta via cieca che nasce dall'intersezione di Via Montaldo che da specifico accesso al "Condominio Gemelli". La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 500 mt si arriva al casello di Genova Est dell'Autostrada dei Giovi (A7). A circa 1,5 km, scorrendo lungo le vie di direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Menini è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, sulle vie Bobbio e Montaldo DESCRIZIONE DEL FABBRICATO Il complesso immobiliare del "Condominio Gemelli" di Via Menini è stato realizzato negli anni '60 ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 17 piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio è dotato di ascensore. L'edificio, in generale, sia come spazi comuni interni che come facciate esterne è in discreto stato di conservazione. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, catastalmente di 6 vani, è composto da un ingresso, un corridoio di distribuzione, un soggiorno con balcone, due camere, un bagno, una cucina con affaccio su di un cavedio ed un ripostiglio. L'affaccio del soggiorno, col balcone, è panoramico aperto sulla dorsale urbanizzata di levante della bassa Val Bisagno; i restanti affacci sono senza vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche formato 40x40. Le porte interne sono in legno tamburato: tutte le porte sono in ottimo stato però prive di mappe, maniglie e serrature. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio senza "taglio termico" e doppio vetro; esternamente vi sono le persiane. Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato - è in un buono stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 451, Sub. 122, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e



cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53F, Genova – Bassa Valle Bisagno, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 86.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Davide Menini civico 129, scala D, interno 61, piano Sesto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 451, Sub. 122, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	87,04 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento è composto da un ingresso, una dispensa, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere e un poggiatesta. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova nel Comune di Genova, nella zona di levante nel quartiere di Marassi della bassa Val Bisagno. L'appartamento è al piano sesto di un edificio, denominato "Condomino Gemelli" degli anni '60 di 17 piani fuori terra. L'ingresso al condominio è da Via Menini 129 dove si attestano vari corridoi che collegano le varie scale di accesso ai piani. Via Menini è una corta via cieca che nasce dall'intersezione di Via Montaldo che da specifico accesso al "Condomino Gemelli". La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 500 mt si arriva al casello di Genova Est dell'Autostrada dei Giovi (A7). A circa 1,5 km, scorrendo lungo le vie di direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole. Via Menini è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, sulle vie Bobbio e Montaldo</p> <p>DESCRIZIONE DEL FABBRICATO Il complesso immobiliare del "Condomino Gemelli" di Via Menini è stato realizzato negli anni '60 ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 17 piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio è dotato di ascensore. L'edificio, in generale, sia come spazi comuni interni che come facciate esterne è in discreto stato di conservazione.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, catastalmente di 6 vani, è composto da un ingresso, un corridoio di distribuzione, un soggiorno con balcone, due camere, un bagno, una cucina con affaccio su di un cavetto ed un ripostiglio. L'affaccio del soggiorno, col balcone, è panoramico aperto sulla dorsale urbanizzata di levante della bassa Val Bisagno; i restanti affacci sono senza vista aperta. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche formato 40x40. Le porte interne sono in legno tamburato: tutte le porte sono in ottimo stato però prive di mappe, maniglie e serrature. Il riscaldamento (compresa la produzione di acqua calda sanitaria) è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio: non sono presenti valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio senza "taglio termico" e doppio vetro; esternamente vi sono le persiane. Nell'insieme l'appartamento - che è stato recentemente ristrutturato - è in un buono stato di conservazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

