TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Accettulli Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare del R.G.E.

promossa da

contro

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- 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 16
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.424,00** 16

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

INCARICO

All'udienza del 04/03/2019, il sottoscritto Arch. Accettulli Giuseppe, con studio in Via Carrara, 132/1 - 16100 - Genova (GE), email architetto@accettulli.it, PEC giuseppe.accettulli@archiworldpec.it, Tel. 335 383575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2019 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 PITTALUGA 9 ##int.10##, edificio 9, scala 1, interno ##10##, piano ##4##

DESCRIZIONE

Appartamento di edilizia popolare di 6,5 vani, sito nella delegazione di Genova Sampierdarena, con qualche problema di posteggio ma ben servito da servizi generali.
Il palazzo è di buon gusto, con zoccolatura a fasce orizzontali che si alza sino a comprendere il primo piano, mentre la restante elevazione è dotata di lesenature a rilievo e ornati alle bucature.
L'appartamento oggetto di esecuzione è in relativo stato di manutenzione, con finiture semplici e di basso valore, assente di impianto di riscaldamento e non conforme alla planimetria catastale. Ha necessità di modesti interventi di ristrutturazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PITTALUGA 9 ##int.10##, edificio 9, scala 1, interno ##10##, 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:

-

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Da certificati anagrafici del Comune di Genova, l'esecutato risulta di essere di stato patrimoniale libero

CONFINI

SUD: MURI PERIMETRALI SU VUOTO;
OVEST: APPARTAMENTO INT. 11;
NOR/OVEST: VANO SCALE;
NORD: MURI PERIMETRALI SU GIARDINI;
EST: MURI SU VUOTO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**96,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**96,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/08/1986** al **28/12/2001**	[redacted] proprietà per 10/40; PONTA Caterina, proprietà per 10/40	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 40, Part. 210, Sub. 39, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 721,75
Dal **28/12/2001** al **04/09/2008**	[redacted] Cesar Augusto##, proprietà per 1/2	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 40, Part. 210, Sub. 39, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 721,75
Dal **04/09/2008** al **22/06/2010**	[redacted] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 40, Part. 210, Sub. 39, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 721,75

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

Dal **22/06/2010** al **04/03/2019**	1	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 40, Part. 210, Sub. 39, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
SAM	40	210	39	3	A3	4	6.5	96 mq	721,75 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale.
L'ingresso è stato ridotto nella larghezza per poter ampliare la stanza attigua e la cucina; anche il bagno è stato ampliato e modificato l'accesso al ripostiglio.
Non vi è traccia al Comune di procedura di assentimento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..
Sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il certificato contestuale di residenza e Stato di famiglia, dai quali è risultato che l'esecutato è residente nel Comune di Genova, via Pittaluga 9 int. 10 con la madre e risulta di stato libero.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi essere occupato dall'esecutato e dalla di lui madre.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

L'appartamento oggetto di esecuzione è in modesto stato di manutenzione, con finiture semplici e di basso valore e non conforme alla planimetria catastale. Ha necessità di qualche intervento di ristrutturazione.
I pavimenti sono in graniglia, ad eccezione del bagno che è in ceramica e di una stanza che presenta la pavimentazione in graniglia con alcune parti demolite per l'allargamento della stanza e rifinita con rasatura in cemento.
Le pareti e i soffitti sono in lavabile.
La cucina ed il bagno hanno le pareti rivestite in ceramica.
Le porte interne sono tamburate e rifinite in legno; le finestre sono in legno verniciato bianco con vetratura semplice da 4 mm; le persiane sono in legno verniciate verde genovese.
L'impianto di riscaldamento è assente.
L'impianto elettrico è in canalina sfilabile ma necessita di controlli.
L'impianto idraulico è funzionante a servizio della cucina e del bagno.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni ad eccezione delle parti condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: EST-SUD
Altezza interna utile: 3,00 MT
Str. verticali: GABBIA STRUTTURALE IN C.A. E TAMPONAMENTI IN MURATURA
Pareti esterne ed interne: INTONACATE
Pavimentazione interna: GRANIGLIA
Infissi esterni ed interni: PORTE TAMBURATE IN LEGNO, SERRAMENTI IN LEGNO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: SOTTOTRACCIA, CITOFONO; MANCANO TERMOSIFONI E CALDAIA, MANCA IMPIANTO TELEFONICO,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2001 al 28/12/2001		ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BIGLIA PIETRO	28/12/2001	15734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	08/01/2002	464	345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2001 al 08/01/2002		IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BIGLIA PIERO	28/12/2001	15735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/01/2002	465	93
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2001 al 14/07/2005		ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CANCELLATO IL 16/09/2009			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2005	6123	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				39357	238899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2008 al 22/06/2010		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	04/09/2008	1386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

		GENOVA	12/03/2009	8256	5912
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/09/2008** al **22/06/2010**		**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MORELLO AURELIO	22/06/2010	129555	25302
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		GENOVA	01/07/2010	21897	14873
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/06/2010**	#	**IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MORELLO AURELIO	22/06/2010	129556	25303
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		GENOVA	01/07/2010	21898	4400
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/02/2013**		**ATTO DI PIGNORAMENTO GIUDIZIARIO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			16/02/2013	1086	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		TRIBUNALE DI GENOVA	03/04/2013	10237	6997
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **02/01/2019**		**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

	94114680104				
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		TRIBUNALE DI GENOVA	02/01/2019	10	6
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 02/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
  Iscritto a GENOVA il 22/06/2010
  Reg. gen. 21898 - Reg. part. 4400
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di INTESA S. PAOLO - TORINO
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 115.000,00
  Percentuale interessi: 3,00 %
  Rogante: NOTAIO MORELLO AURELIO
  Data: 22/06/2010
  N° repertorio: 129556
  N° raccolta: 25303

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a GENOVA il 02/01/2019
  Reg. gen. 10 - Reg. part. 6

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

A favore di #
Contro
Note: Formalità pregiudizievoli: box note globali

Oneri di cancellazione

Il pignoramento è stato effettuato a fronte di un debito di € 8.723,21 oltre interessi di mora maturati e maturandi oltre a spese legali e successive.

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE E' NORMATO DAL PUC VIGENTE IN ZONA AC-IU "AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO, ED E' COMPRESA ALL'INTERNO DI UNA AREA CONSIDERATA NODO INFRASTRUTTURALE

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 risulta agibile.

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.

L'immobile non risulta conforme alla planimetria depositata in Catasto e non vi è traccia di pratiche al Comune di Genova. Sono state effettuate consistenti demolizioni e ricostruzioni di varie tramezze, riducendo la dimensione del vano di ingresso e allargando l'adiacente stanza e la cucina, così come il bagno; inoltre è stata tamponata la porta del ripostiglio che affacciava sull'ingresso e riposizionata sul muro che da verso il corridoio.
L'abuso è sanabile ai sensi del DPR n. 380/2001 mediante una CILA IN SANATORIA, con i seguenti costi:
1. Oneri pratica Catasto: € 50,00;
2. Sanzione condono per opere eseguite dopo il 2005 (anno acquisto 2010): € 1.000,00;
3. Oneri amministrativi Comune: € 32,80;
4. Onorario professionale per Condono: € 800,00;

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

5) Onorario professionale per Catasto: € 400,00;
TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA € 2.282,80.

L'impianto di riscaldamento è assente, per cui necessita di:
6) calderina, impiantistica, caloriferi: € 2.000,00 a € 3.000,00
L'impianto elettrico è efficiente ma necessita di alcuni interventi di messa a norma:
7) a corpo da € 700,00 a € 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.914,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile di via Pittaluga 9 consta di due amministrazioni condominiali: conduzione riscaldamento e amministrazione spese generali.

Importo medio spese annuo:

Riscaldamento: € 330,00;
Amministrazione: € 1.300,00;
Totale spese medie annue: € 1.630,00.

Importi a debito int. 10 al 02.04.2019:

Riscaldamento: € 7.122,70;
Amministrazione: € 2.422,78;
Totale importi a debito: € 9.545,48.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, stato di manutenzione, conservazione e finiture, sui dati metrici e conformazione distributiva ed infine sulla situazione attuale del mercato immobiliare in zona.
Tutti questi elementi, corroborati da attenta ricerca di mercato sia su agenzie di vendita di zona, che su siti specializzati sul web che sull'OMI dell'Agenzia delle Entrate hanno contribuito a determinare il più

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

probabile valore di mercato del bene pignorato.
Si specifica che la valutazione tiene conto dei seguenti parametri di deprezzamento:
1) irregolarità edilizia, i cui costi per il condono ammontano a € 2282,80 che equivale al 3% del valore determinato;
2) assenza di impianto di riscaldamento: - 4% del valore determinato;

Pertanto: valore di stima determinato: € 76800,00 x -7% = € 71424,00, per un valore totale a mq pari a:

3) € 71424,00 / mq. 96 = € 744/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PITTALUGA 9 ##int.10##, edificio 9, scala 1, interno ##10##, piano ##4##
  Appartamento di edilizia popolare di 6,5 vani, sito nella delegazione di Genova Sampierdarena, con qualche problema di posteggio ma ben servito da servizi generali. Il palazzo è di buon gusto, con zoccolatura a fasce orizzontali che si alza sino a comprendere il primo piano, mentre la restante elevazione è dotata di lesenature a rilievo e ornati alle bucature. L'appartamento oggetto di esecuzione è in relativo stato di manutenzione, con finiture semplici e di basso valore, assente di impianto di riscaldamento e non conforme alla planimetria catastale. Ha necessità di modesti interventi di ristrutturazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 210, Sub. 39, Zc. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 76.800,00
  la quotazione dell'immobile è stata fatta sulla base della situazione reale dell'immobile, del contesto, delle positività e delle negatività, in relazione alle quotazioni di mercato di situazioni analoghe in zona e desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, da Astegiudiziarie.it, da siti specifici (immobiliare.it) e da indagine di mercato.

  Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 800/mq x mq. 96 = € 76.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA PITTALUGA 9 ##int.10##, edificio 9, scala 1, interno ##10##, piano ##4##	96,00 mq	800,00 €/mq	€ 76.800,00	100,00%	€ 76.800,00
				Valore di stima:	€ 76.800,00

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

Valore di stima: € 76.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%

***Valore finale di stima:* € 71.424,00**

la quotazione dell'immobile è stata fatta sulla base della situazione reale dell'immobile, del contesto, delle positività e delle negatività, in relazione alle quotazioni di mercato di situazioni analoghe in zona e desunte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, da Astegiudiziarie.it, da siti specifici (immobiliare.it) e da indagine di mercato.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 800/mq x mq. 96 = € 76.800,00.

E' stato considerato un deprezzamento pari al 3% per oneri di sanatoria e del 4% per assenza impianto di riscaldamento, per un totale di deprezzamento del 7%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento oggetto della presente Perizia si presenta planimetricamente NON CONFORME alla planimetria depositata al NCEU di Genova.
Non è presente in Comune di Genova alcuna procedura di SANATORIA.
Necessita pertanto un procedimento si regolarità edilizia ai sensi del DPR n. 380/2001, attraverso una CILA IN SANATORIA, redatta da un Professionista abilitato, previo aggiornamento della pratica catastale, con i seguenti costi:
1. Oneri Catasto: € 50,00;
2. Sanzione Sanatoria: € 1.000,00;
3. Oneri Comunali: € 32,80;
4. Onorario Professionista per Redazione pratica catasto: € 400,00;
5. Onorario Professionista per Redazione pratica Sanatoria: € 800,00;

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA: € 2.282,80.

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.

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

Genova, li 26/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Accettulli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. A Documentazione Cartografica (Aggiornamento al 26/04/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. B Documentazione Catastale (Aggiornamento al 26/04/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - All. C Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 26/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. D Amministrazioni Condominiali (Aggiornamento al 26/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. E Indagini Mercato Immobiliare (Aggiornamento al 26/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. F Certificati Anagrafe Comune (Aggiornamento al 26/04/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All G Rilievo situazione Edilizia (Aggiornamento al 26/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. H. Documentazione Spese (Aggiornamento al 26/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica APE (Aggiornamento al 26/04/2019)

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PITTALUGA 9 ##int.10##, edificio 9, scala 1, interno ##10##, piano ##4##
  Appartamento di edilizia popolare di 6,5 vani, sito nella delegazione di Genova Sampierdarena, con qualche problema di posteggio ma ben servito da servizi generali. Il palazzo è di buon gusto, con zoccolatura a fasce orizzontali che si alza sino a comprendere il primo piano, mentre la restante elevazione è dotata di lesenature a rilievo e ornati alle bucature. L'appartamento oggetto di esecuzione è in relativo stato di manutenzione, con finiture semplici e di basso valore, assente di impianto di riscaldamento e non conforme alla planimetria catastale. Ha necessità di modesti interventi di ristrutturazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 210, Sub. 39, Zc. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE E' NORMATO DAL PUC VIGENTE IN ZONA AC-IU "AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO, ED E' COMPRESA ALL'INTERNO DI UNA AREA CONSIDERATA NODO INFRASTRUTTURALE

Prezzo base d'asta: **€ 71.424,00**

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.424,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PITTALUGA 9 ##int.10##, edificio 9, scala 1, interno ##10##, piano ##4##		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 210, Sub. 39, Zc. 3, Categoria A3	**Superficie**	96,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di esecuzione è in modesto stato di manutenzione, con finiture semplici e di basso valore e non conforme alla planimetria catastale. Ha necessità di qualche intervento di ristrutturazione. I pavimenti sono in graniglia, ad eccezione del bagno che è in ceramica e di una stanza che presenta la pavimentazione in graniglia con alcune parti demolite per l'allargamento della stanza e rifinita con rasatura in cemento. Le pareti e i soffitti sono in lavabile. La cucina ed il bagno hanno le pareti rivestite in ceramica. Le porte interne sono tamburate e rifinite in legno; le finestre sono in legno verniciato bianco con vetratura semplice da 4 mm; le persiane sono in legno verniciate verde genovese. L'impianto di riscaldamento è assente. L'impianto elettrico è in canalina sfilabile ma necessita di controlli. L'impianto idraulico è funzionante a servizio della cucina e del bagno.		
Descrizione:	Appartamento di edilizia popolare di 6,5 vani, sito nella delegazione di Genova Sampierdarena, con qualche problema di posteggio ma ben servito da servizi generali. Il palazzo è di buon gusto, con zoccolatura a fasce orizzontali che si alza sino a comprendere il primo piano, mentre la restante elevazione è dotata di lesenature a rilievo e ornati alle bucature. L'appartamento oggetto di esecuzione è in relativo stato di manutenzione, con finiture semplici e di basso valore, assente di impianto di riscaldamento e non conforme alla planimetria catastale. Ha necessità di modesti interventi di ristrutturazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla madre.		

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
  Iscritto a GENOVA il 22/06/2010
  Reg. gen. 21898 - Reg. part. 4400
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di INTESA S. PAOLO - TORINO
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 115.000,00
  Percentuale interessi: 3,00 %
  Rogante: NOTAIO MORELLO AURELIO
  Data: 22/06/2010
  N° repertorio: 129556
  N° raccolta: 25303

Firmato Da: GIUSEPPE ACCETTULLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51f955