TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]

contro

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ... 3
Titolarità ... 4
Confini ... 4
Consistenza ... 4
Cronistoria Dati Catastali ... 4
Dati Catastali ... 4
Precisazioni ... 5
Stato conservativo ... 5
Parti Comuni ... 5
Servitù, censo, livello, usi civici ... 5
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 5
Stato di occupazione ... 6
Provenienze Ventennali ... 6
Formalità pregiudizievoli ... 7
Normativa urbanistica ... 8
Regolarità edilizia ... 8
Vincoli od oneri condominiali ... 9
Stima / Formazione lotti ... 9
Riserve e particolarità da segnalare ... 11
Riepilogo bando d'asta ... 12
Lotto Unico ... 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E. ... 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 223.090,00 ... 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

INCARICO

In data 20/02/2024, il sottoscritto Per. Sarchi Francesco, con studio in Via Torti, 21/4 - 16143 - Genova (GE), email francesco.sarchi.1@gmail.com, PEC francesco.sarchi@pec.studiosarchi.it, Tel. 338 5477784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 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) - SALITA DI SAN GEROLAMO, edificio 5, interno 8, piano 4

DESCRIZIONE

In edificio storico, appartamento (mq catastali 146) posto al piano quarto con ascensore, composto da ingresso, salone, tre camere, due ripostigli, cucina, due bagni, senza balcone. Ottime condizioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - SALITA DI SAN GEROLAMO, edificio 5, interno 8, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.
E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Muri perimerali su Salita San Gerolamo, altra proprietà, vano scale, distacchi su corte condominiale, muri perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	146,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	146,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

SI VEDA VISURA STORICA ALLEGATA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

GEA	94	380	26	1	A4	7	8,5	146 mq	1185,27 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

vedi precisazioni

PRECISAZIONI

L'appartamento risulta collegato al SOTTOTETTO SOPRASTANTE, NON OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE, mediante scale in muratura e taglio del solaio. L'Esecutata comunica: "che le stanze contrassegnate con i nr.5-6-7-8 nella documentazione fotografica (camera matrimoniale con bagno nel sottoscala, studio e camera armadi) sono collegate al contatore elettrico della mansarda superiore, così come l'impianto di riscaldamento di detti locali è collegato alla caldaia della mansarda superiore stessa".

Pertanto l' Aggiudicatario dovrà provvedere alla: demolizione scale; ricostruzione di circa 1,5 mq di solaio; pavimentazione; intonaci e coloriture per quanto occorra; distacco degli impianti dalla mansarda e conseguente allaccio agli impianti del bene pignorato. Occorrerà pertanto presentare idoneo procedimento edilizio, e, quindi di denunzia di variazione catastale. Si stima un onere complessivo di 10.000 euro.

STATO CONSERVATIVO

Le parti comuni sono in normale condizioni conservative. L'appartamento è stato oggetto di restauro e risanamento conservativo nel 2006, conservando i pavimenti in graniglia (salvo alcune porzioni rivestite da resina di colore rosso), e le porte interne, mentre gli infissi esterni sono a taglio termico con persiane alla genovese in alluminio; il riscaldamento è autonomo a metano, mediante corpi radianti di qualità. Pareti in parte tappezzate; nel salone è presente una boiserie/libreria in legno che riveste interamente le quattro pareti.

PARTI COMUNI

Non ri segnalano parti diverse/ulteriori rispetto alle normali parti comuni negli edifici residenziali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

La zona di via Caffaro e collaterali nasce con la grande espansione edilizia nella seconda metà del 1800.
La "strada del Portello" venne progettata nel 1852 da un consorzio di costruttori e proprietari terrieri.
Nel 1855 il progetto venne approvato e dichiarato di pubblica utilità ma i lavori furono conclusi solo nel 1872 con la pavimentazione della carreggiata e dei marciapiedi.
L'edificio si sviluppa su 5 piani oltre sottotetto con ingresso SOLO PEDONALE da via Salita San Gerolamo n. 5. E' realizzato con struttura tradizionale formata da murature in mattoni pieni portanti, solette di tipo misto, tetto a due falde inlegno.
L'appartamento esecutato è stato oggetto di completo restauro nell'anno 2016 con pieno rifacimento e rinforzo anche delle componenti strutturali ove sono ora presenti travature in ferro.
La copertura è in lastre piane in pietra, sovrapposte.
Tipologie e materiali di finitura:
-facciata esterna intonacata al civile e dipinta;
-ingresso pedonale attraverso portoncino in ferro e legno;
-pavimentazione parti comuni in marmo;
- scale condominiali in marmo con parapetto in ferro verniciato;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino blindato rivestito in legno;
-porte interne in legno;
-serramenti in legno laccato e doppi vetri;
-sistema oscurante composto da persiane in alluminio verniciato;
-davanzali e soglie in marmo;
-pavimentazioni nei locali abitabili in graniglia/resina;
-rivestimenti in ceramica;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/11/2000 al 29/07/2016</td><td rowspan="8">[redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted] il [redacted] DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1
Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>[redacted]</td><td>18/12/2000</td><td>22082</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>SPI GENOVA</td><td>22/12/2000</td><td>36326</td><td>22833</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>GENOVA</td><td>29/12/2000</td><td>23162</td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

Dal **29/07/2016**	[redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	29/07/2016	115253	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		SPI GENOVA	02/08/2016	23519	16825
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		GENOVA	01/08/2016	9278	1T

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 06/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a SPI GENOVA il 19/09/2016
  Reg. gen. 27369 - Reg. part. 4573
  Quota: 1/1
  Importo: € 280.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 280.000,00
  Rogante: [redacted]
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 115309
  N° raccolta: 7183

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 19/01/2024
  Reg. gen. 2168 - Reg. part. 1720

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

Quota: 1/1
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

*

NORMATIVA URBANISTICA

Estratto dalle norme tecnico-urbanistiche del PUC vigente (marzo 2024) - zona AC-CS AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO - Disciplina delle destinazioni d'uso - Funzioni ammesse Principali: Servizi di 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. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
L'unità immobiliare è stata oggetto di procedura autocertificata per intervento di restauro e risanamento conservativo medinte DIA presentata in data 11 aprile 2006 prot 758/2006. Non risulta successivamente presentata Segnalazione Certficata di Agibiltà. Risultano eseguite opere strutturali (rinforzi ai solai) non collaudate.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il condominio - Amm.re pro tempore [redacted] Tel: [redacted] - mail: [redacted] - presenta un rendiconto consuntivo 2003/preventivo 2004 dove emerge una posizione debitoria dell' Esecutata di euro 3248,81 per la quale era stata azionata la presente procedura, poi rinunziata dal condominio ad esito del pagamento totale (causa poi continuata dall'odierno Procedente). Alcune spese straordinarie (fognatura e terrazza) sono già state pagate e risultano in corso di definizione contabile (compensazioni con versamenti nell'ambito della procedura rinunziata).
L'appartamento pesa per 76,92 mm di tabella A e 140,00 mm per spese ascensore. Il costo compessivo annuo (2024) delle spese ordinarie è di circa 1.100 euro consumi acqua compresi.
Al momwnto della pubblicazione della vendita sarà mia cura richiedere aggiornamento all'ammnistratore e comunicarlo al Delegato ed alla Sovemo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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) - SALITA DI SAN GEROLAMO, edificio 5, interno 8, piano 4
  In edificio storico, appartamento (mq catastali 146) posto al piano quarto con ascensore, composto da ingresso, salone, tre camere, due ripostigli, cucina, due bagni, senza balcone. Ottime condizioni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 380, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 270.100,00
  Trattandosi di un cespite ricompreso in un contesto risalente alla espansione urbana della fine dell'Ottocento e dunque limitrofo al ben noto centro storico cittadino, in presenza di un mercato dinamico, lo scrivente ritiene adeguato il metodo estimativo comparativo; sono disponibii vari "borsini" e dati storici di compravendite di beni similari limitrofi, ai quali si fa riferimento, come segue:

  OMI qualifica la zona Semicentrale/MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A (V.ASSAROTTI-C.SO FIRENZE-V.D.CHIODO-SPIANATA CASTELLETTO) Codice zona: C13 Microzona: 46 Tipologia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. I valori riportati per abitazioni civili in normale stato conservativo vanno da eur 1550 a 2250; per abitazioni di tipo economico, idem, vanno da eur 1150 a 1700.

BORSINO PRO, medesima zona,riporta valori medi per abitazioni di fascia media di euro 1517; di prima fascia (qualità superiore allo standard di zona) di euro 2.843; segnalando altresì una diNamicità del mercato "medio alta" in ripresa dopo il "crollo" dei valori del 2020 ed un buon assorbimento sul mercato. Il "market report" dei valori di vendita nell'ambito territoriale dei 500 mt dal cespite in esame, riporta valori prevalenti (46,7% delle vendite) nella fascia da 907 a 1587 eur/mq, mentre solo l'8% delle vendite realizza valori nella fascia da 2286 a 2947 eur/mq.

Per quanto attiene alle recenti (2021 - 2024) compravendite nel medesimo ambito del paragrafo precedente, si rilevano dalla consultazione dei valori dichiarati, resi noti dall' AdE, prezzi a partire da 863 sino a 1842 eur/mq. In verità, trattandosi di patrimonio immobiliare storico, è probabile che i valori bassi si riferiscano a cespiti da riordinare.

In conclusione, trattandosi di un'appartamento riordinato, in categoria A/4, disreta luminosità (vedasi relazione fotografica allegata), in uno stabile posto nel primo tratto della antica "creuza" della Salita San Gerolamo, e dunque a pochi passi dalla Piazza Portello e della via Garibaldi, in vicinanza a mezzi pubblici e taxi, dotato di ascensore ma privo di spazi esterni (molto ricercati) lo scrivente ritiene adeguata una valutazione di eur/mq di 1850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - SALITA DI SAN GEROLAMO, edificio 5, interno 8, piano 4	146,00 mq	1.850,00 €/mq	€ 270.100,00	100,00%	€ 270.100,00
				Valore di stima:	€ 270.100,00

Valore di stima: € 270.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Altro	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 223.090,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

Vedi precisazioni

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Emerge l'esigenza di:
(1) collaudo statico tardivo solai; si stima un onere di 5.000 euro (Per la disciplina delle costruzioni in cemento armato e a struttura metallica, e per quella delle costruzioni in zona sismica, le leggi nazionali non prevedono norme per la regolarizzazione a posteriori degli interventi eseguiti abusivamente. Soltanto in alcune regioni sono state attivate procedure amministrative, che talvolta però non sono allineate con quanto previsto nei principi fondamentali indicati nel D.P.R. 380/2001 dal legislatore nazionale.)
(2) autocertificazione di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità o SCA) mediante acquisizione di Dichiarazione di Rispondenza di tutti gli impianti o DI.RI. ed altre attestazioni; si stima un onere di 5.000 euro.
(3) di eseguire opere interne (demolizione scala di collegamento con mansarda non espropriata e tamponamento foratura, modifica di impianti di riscaldamento ed elettrico per alcuni vani collegati alla mansarda, ed opere conseguenti) mediante altro procedimento edilizio; conseguente aggiornamento catastale.
Si indica un onere complessivo di circa 10.000.

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 08/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Sarchi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - RENDICONTO CONDOMINIALE 2023/24
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - SALITA DI SAN GEROLAMO, edificio 5, interno 8, piano 4
  In edificio storico, appartamento (mq catastali 146) posto al piano quarto con ascensore, composto da ingresso, salone, tre camere, due ripostigli, cucina, due bagni, senza balcone. Ottime condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 380, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Estratto dalle norme tecnico-urbanistiche del PUC vigente (marzo 2024) - zona AC-CS AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO - Disciplina delle destinazioni d'uso - Funzioni ammesse Principali: Servizi di 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. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie

Prezzo base d'asta: **€ 223.090,00**

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.090,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - SALITA DI SAN GEROLAMO, edificio 5, interno 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 380, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4	**Superficie**	146,00 mq
Stato conservativo:	Le parti comuni sono in normale condizioni conservative. L'appartamento è stato oggetto di restauro e risanamento conservativo nel 2006, conservando i pavimenti in graniglia (salvo alcune porzioni rivestite da resina di colore rosso), e le porte interne, mentre gli infissi esterni sono a taglio termico con persiane alla genovese in alluminio; il riscaldamento è autonomo a metano, mediante corpi radianti di qualità. Pareti in parte tappezzate; nel salone è presente una boiserie/libreria in legno che riveste interamente le quattro pareti.		
Descrizione:	In edificio storico, appartamento (mq catastali 146) posto al piano quarto con ascensore, composto da ingresso, salone, tre camere, due ripostigli, cucina, due bagni, senza balcone. Ottime condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a SPI GENOVA il 19/09/2016
  Reg. gen. 27369 - Reg. part. 4573
  Quota: 1/1
  Importo: € 280.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 280.000,00
  Rogante: [redacted]
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 115309
  N° raccolta: 7183

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 19/01/2024
  Reg. gen. 2168 - Reg. part. 1720
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ac327