
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.850,00	16

INCARICO

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Ing. Di Nardo Emilio, con studio in Via Pietro Bozzano, 3/6 - 16143 - Genova (GE), email emi.dinardo@tin.it, PEC emilio.dinardo@ordingsa.it, Tel. 347 4429810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2024 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) - Via Digione 18/18 scala A, interno 18, piano 4

DESCRIZIONE

L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile risalente al secondo decennio del 1900 a S. Teodoro, quartiere di Genova appartenente al Municipio II Centro Ovest, a circa 600m dall'omonima Chiesa che si affaccia sull'area portuale. Il caseggiato ha pianta pressoché rettangolare, con un ampio cortile interno ubicato al piano terra rialzato, da cui si accede alle cinque scale dello stabile; si sviluppa su cinque piani oltre piano terra (rialzato) ed è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, cucina aperta sul corridoio, due camere, ripostiglio e bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta su via Digione per il tramite di finestre presenti in ogni vano. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico AMT (fermata linee NN. 32-38 nella vicina via Venezia) e a circa 700m è ubicata la stazione metro di Dinegro. In prossimità dello stabile sono presenti diversi esercizi commerciali, un giardino pubblico attrezzato con giochi per bambini e l'IIS Einaudi-Casaregis-Galilei. La possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade adiacenti il caseggiato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Digione 18/18 scala A, interno 18, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, essendo stata integrata con l'estratto di mappa inserito nell'Allegato N. 1.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'Allegato N. 3 è riportato l'atto di provenienza tramite cui l'immobile è pervenuto all'esecutato. In particolare con atto notar **** Omissis **** del 24/05/2000 il Sig. **** Omissis ****, coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****, acquistava la piena proprietà dell'immobile de quo dal Sig. **** Omissis ****.

CONFINI

Appartamento interno N.19, muri perimetrali su via Digione, appartamento interno N. 17, vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,08 m	4
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo planimetrico (v. Allegato N. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 317, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Piano 4
Dal 27/12/1983 al 27/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 317, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Piano 4
Dal 27/10/1986 al 24/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 317, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Piano 4
Dal 24/05/2000 al 03/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 317, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 72 mq Piano 4
Dal 03/07/2015 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 1337, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 426,08 Piano 4

Si precisa che in data 27/05/2020 a causa di una variazione toponomastica, l'immobile oggetto di pignoramento ha cambiato indirizzo d'ubicazione da via Federico Alizeri 6 (18-6a ante 23/01/2019) all'attuale via Digione 18.

L'intestatario dell'immobile è correttamente riportato in Catasto. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N.1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	14	1337	20	1	A4	4	5 vani	72 mq	426,08 €	4	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale depositata in atti (datata 21/12/1939) non è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo (v. Allegato N. 2). In particolare, il tramezzo divisorio cucina / corridoio è stato demolito in modo da "aprire" la cucina e renderla più fruibile. Il vano originariamente denominato "Sala" (camera C2 nella pianta del rilievo), aperto sul corridoio è stato chiuso con un tramezzo. Si riscontrano inoltre errori di rappresentazione inerenti la posizione di tutte le finestre. Infine, il bagno è stato spostato nel vano attiguo più ampio (lato sud dell'appartamento), con diverso posizionamento dalla porta d'ingresso, ed al suo posto è stata realizzata una dispensa. Durante i lavori (non dichiarati) di rifacimento del bagno è stata inoltre murata dall'interno una porta/finestra, come meglio visibile dal rilievo fotografico della facciata esterna su via Digione.

Per quanto concerne la regolarizzazione si rimanda a quanto indicato per la sanatoria edilizio-urbanistica.

PRECISAZIONI

Nessun appunto da precisare.

PATTI

Non si segnala alcuna questione particolare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in un mediocre stato d'uso e manutenzione. Il grado delle finiture è ordinario. La porta d'ingresso, del tipo blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro con persiane in legno usurate. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina). Sull'originaria pavimentazione è stato posato ovunque un laminato. Si segnalano macchie d'umidità più o meno diffuse in tutti i vani dell'appartamento. Il riscaldamento è autonomo, con la presenza di una caldaia modello Sylber Quadra k24S (non censita al catasto impianti termici della Regione Liguria), alloggiata in bagno e che fornisce l'acqua calda. In ogni ambiente è presente un termosifone tranne che nel bagno ove è stato installato un termoarredo scaldasalviette. L'impianto TV è centralizzato ed è presente il videocitofono.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti in comune con le altre unità immobiliari ubicate nel caseggiato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile risalente al secondo decennio del 1900 a S. Teodoro, quartiere di Genova appartenente al Municipio II Centro Ovest, a circa 600m dall'omonima Chiesa che si affaccia sull'area portuale. Il caseggiato ha pianta pressoché rettangolare, con un ampio cortile interno ubicato al piano terra rialzato, da cui si accede alle cinque scale dello stabile; si sviluppa su cinque piani oltre piano terra (rialzato) ed è dotato di ascensore.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai presumibilmente in legno. Il tetto è in legno a doppia falda ed è stato completamente rifatto a seguito degli eventi meteorologici che crearono ingenti danni nella zona di via Digione nell'Ottobre 2018. Le facciate, sia esterne che dal lato del cortile interno, mostrano in vari punti segni di ammaloramento e nel vano scala si riscontrano rigonfiamenti dell'intonaco dovuti all'umidità.

L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, cucina aperta sul corridoio, due camere, ripostiglio e bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta su via Digione per il tramite di finestre presenti in ogni vano.

L'immobile si presenta in un mediocre stato d'uso e manutenzione. Il grado delle finiture è ordinario. La porta d'ingresso, del tipo blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro con persiane in legno usurate. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina). Sull'originaria pavimentazione è stato posato ovunque un laminato. Si segnalano macchie d'umidità più o meno diffuse in tutti i vani dell'appartamento. Il riscaldamento è autonomo, con la presenza di una caldaia modello Sylber Quadra k24S (non censita al catasto impianti termici della Regione Liguria), alloggiata in bagno e che fornisce l'acqua calda. In ogni ambiente è presente un termosifone tranne che nel bagno ove è stato installato un termoarredo scaldasalviette. L'impianto TV è centralizzato ed è presente il videocitofono.

La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico AMT (fermata linee NN. 32-38 nella vicina via Venezia) e a circa 700m è ubicata la stazione metro di Dinegro. In prossimità dello stabile sono presenti diversi esercizi commerciali, un giardino pubblico attrezzato con giochi per bambini e l'IIS Einaudi-Casaregis-Galilei. La possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade adiacenti il caseggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è allo stato attuale occupato dalla ex compagna dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****, e da suo figlio **** Omissis ****, tutti residenti come risulta dalle visure anagrafiche effettuate presso il Comune di Genova (v. Allegato N. 5).

L'esecutato, pur essendo residente in Genova via Digione 18/18 sc. A, è attualmente domiciliato altrove.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983 al 27/10/1986	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Achille Poli	27/12/1983	13714	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	12/01/1984	993			
Dal 27/10/1986 al 24/05/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	17/01/1987				
Dal 24/05/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	24/05/2000	12457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	13/06/2000	168741	10730
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	08/06/2000				

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 18/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 13/06/2000
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 10730
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 110.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: Piero Biglia
Data: 24/05/2000
N° repertorio: 12458
Note: Comunicazione n. 311 del 15/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 15/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 04/10/2007
Reg. gen. 42929 - Reg. part. 11692
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Rosalba Mantilero
Data: 02/10/2007
N° repertorio: 13181
N° raccolta: 7207

Note: Comunicazione n. 3797 del 12/11/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2022. Cancellazione totale eseguita in data 01/12/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo di pagamento

Iscritto a Genova il 12/05/2022

Reg. gen. 16964 - Reg. part. 2741

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI ISCRIVE IPOTECA PER MINOR SOMMA, EURO 100000,00, DI QUELLA LIQUIDA TA IN DECRETO PARI AD EURO 211.928,46.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 23/10/2023

Reg. gen. 35313 - Reg. part. 27968

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento estinto a seguito istanza del G.E. Dott. Braccialini del 24/02/2024 (EI Nrge 449/2023).

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 14/03/2024

Reg. gen. 8763 - Reg. part. 6915

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: IN VIRTU' DI PROCURA SPECIALE RILASCIATA PER ATTO DEL NOTAIO IN MILANO , DOTT.SSA STEFANIA ANZELINI DEL 28/12/2021, REP. 750/457, LA SPV PROJECT 130 S.R.L. NOMINAVA E COSTITUIVA PROCURATRICE SPECIALE LA LOCAM GESTIONI S.R.L., AFFINCHE' QUEST'ULTIMA PROVVEDESSE A COMPIERE, IN NOME E PER CONTO DELLA SPV PROJECT 130 S.R.L. OGNI ATTIVITA', ADEMPIMENTO E FORMALITA' RITENUTI NECESSARI E/O UTILI E/O OPPORTUNI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI AMMINISTRAZIONE, GESTIONE, INCASSO E RECUPERO DEI CREDITI.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU), le cui principali funzioni ammesse sono: 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. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Lo stabile di via Diogione 18 (ex via Federico Alizeri 18) è stato costruito con progetto N. 52/1911 (richiedente Istituto per le case popolari), approvato con decreto N. 267 del 14/06/1911 dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Genova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo (v. Allegato N. 2) e la planimetria del progetto costruttivo reperita presso l'Archivio storico del Comune di Genova (v. Allegato N. 8).

In particolare, il tramezzo divisorio cucina / corridoio è stato demolito in modo da "aprire" la cucina e renderla più fruibile. Il vano originariamente denominato "Sala" (camera C2 nella pianta del rilievo), aperto sul corridoio è stato chiuso con un tramezzo. Infine, il bagno è stato spostato nel vano attiguo più ampio (lato sud dell'appartamento) ed al suo posto è stata realizzata una dispensa. Durante i lavori (non dichiarati) di rifacimento del bagno è stata inoltre murata dall'interno una porta/finestra, come meglio visibile dal rilievo fotografico della facciata esterna su via Digione.

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. N. 16/2008 e s.m., per le opere interne alle costruzioni come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 € e corredata dalla seguente comunicazione: a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato; b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato; c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori; d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 €.

Considerando anche la regolarizzazione della planimetria catastale dell'immobile, le spese tecniche del professionista incaricato sono stimate in circa 2000 € (contributo inarcasta del 4% ed +22% di IVA incluse).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Recapiti amministratore condominio Genova via Digione 18: Amministrazioni Rogai SNC, via Bologna 62-64-66R 16127 Genova, tel. 010/3032037 email: amministrazionirogai@gmail.com.

Millesimi generali interno 18 scala A: 11,41.

Spese condominiali gestione ordinaria esercizio 2023 (consuntivo): € 4076,20 (di cui € 2860,42 di spese personali);

Spese condominiali gestione ordinaria esercizio 2024 (preventivo): € 1032,44;

Nessuna spesa straordinaria deliberata.

Ad oggi esiste un situazione debitoria nei confronti del condominio pari a € 1211,16.

Nell'Allegato N. 9 è riportata la documentazione ricevuta dall'amministratore (N.B.: non disponibile il regolamento condominiale).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Digione 18/18 scala A, interno 18, piano 4

L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile risalente al secondo decennio del 1900 a S. Teodoro, quartiere di Genova appartenente al Municipio II Centro Ovest, a circa 600m dall'omonima Chiesa che si affaccia sull'area portuale. Il caseggiato ha pianta pressoché rettangolare, con un ampio cortile interno ubicato al piano terra rialzato, da cui si accede alle cinque scale dello stabile; si sviluppa su cinque piani oltre piano terra (rialzato) ed è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, cucina aperta sul corridoio, due camere, ripostiglio e bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta su via Digione per il tramite di finestre presenti in ogni vano. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico AMT (fermata linee NN. 32-38 nella vicina via Venezia) e a circa 700m è ubicata la stazione metro di Dinegro. In prossimità dello stabile sono presenti diversi esercizi commerciali, un giardino pubblico attrezzato con giochi per bambini e l'IIS Einaudi-Casaregis-Galilei. La possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade adiacenti il caseggiato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1337, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.000,00

Per maggiori dettagli circa il metodo di stima utilizzato si rimanda all'Allegato N. 10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Digione 18/18 scala A, interno 18, piano 4	72,00 mq	597,22 €/mq	€ 43.000,00	100,00%	€ 43.000,00
Valore di stima:					€ 43.000,00

Valore di stima: € 43.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia, vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 40.850,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- 1) L'immobile è difforme dal punto di vista catastale ed edilizio.
- 2) Esiste una situazione debitoria a carico dell'esecutato nei confronti del Condominio di Genova via Digione 18.

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 12/07/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE ATTUALI, STORICHE RELATIVE AI BENI PIGNORATI, PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 2 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 4 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO ANAGRAFE/STATO CIVILE DEL COMUNE DI GENOVA
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE IPOCATASTALI EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI GENOVA
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - VISURE EFFETTUATE PRESSO L'ARCHIVIO STORICO DEL COMUNE DI GENOVA
- ✓ N° 9 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO GENOVA VIA DIGIONE 18
- ✓ N° 10 Altri allegati - STIMA DEL BENE
- ✓ N° 11 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 03/06/2024

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Digione 18/18 scala A, interno 18, piano 4

L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile risalente al secondo decennio del 1900 a S. Teodoro, quartiere di Genova appartenente al Municipio II Centro Ovest, a circa 600m dall'omonima Chiesa che si affaccia sull'area portuale. Il caseggiato ha pianta pressoché rettangolare, con un ampio cortile interno ubicato al piano terra rialzato, da cui si accede alle cinque scale dello stabile; si sviluppa su cinque piani oltre piano terra (rialzato) ed è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, cucina aperta sul corridoio, due camere, ripostiglio e bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta su via Digione per il tramite di finestre presenti in ogni vano. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico AMT (fermata linee NN. 32-38 nella vicina via Venezia) e a circa 700m è ubicata la stazione metro di Dinegro. In prossimità dello stabile sono presenti diversi esercizi commerciali, un giardino pubblico attrezzato con giochi per bambini e l'IIS Einaudi-Casaregis-Galilei. La possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade adiacenti il caseggiato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1337, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU), le cui principali funzioni ammesse sono: 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. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7.

Prezzo base d'asta: € 40.850,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.850,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Digione 18/18 scala A, interno 18, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà <table border="1"><tr><td>Quota</td><td>1/1</td></tr></table>	Quota	1/1
Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1337, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A4 <table border="1"><tr><td>Superficie</td><td>72,00 mq</td></tr></table>	Superficie	72,00 mq
Superficie	72,00 mq		
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in un mediocre stato d'uso e manutenzione. Il grado delle finiture è ordinario. La porta d'ingresso, del tipo blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro con persiane in legno usurate. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina). Sull'originaria pavimentazione è stato posato ovunque un laminato. Si segnalano macchie d'umidità più o meno diffuse in tutti i vani dell'appartamento. Il riscaldamento è autonomo, con la presenza di una caldaia modello Sylber Quadra k24S (non censita al catasto impianti termici della Regione Liguria), alloggiata in bagno e che fornisce l'acqua calda. In ogni ambiente è presente un termosifone tranne che nel bagno ove è stato installato un termoarredo scaldasalviette. L'impianto TV è centralizzato ed è presente il videocitofono.		
Descrizione:	L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile risalente al secondo decennio del 1900 a S. Teodoro, quartiere di Genova appartenente al Municipio II Centro Ovest, a circa 600m dall'omonima Chiesa che si affaccia sull'area portuale. Il caseggiato ha pianta pressoché rettangolare, con un ampio cortile interno ubicato al piano terra rialzato, da cui si accede alle cinque scale dello stabile; si sviluppa su cinque piani oltre piano terra (rialzato) ed è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, cucina aperta sul corridoio, due camere, ripostiglio e bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta su via Digione per il tramite di finestre presenti in ogni vano. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico AMT (fermata linee NN. 32-38 nella vicina via Venezia) e a circa 700m è ubicata la stazione metro di Dinegro. In prossimità dello stabile sono presenti diversi esercizi commerciali, un giardino pubblico attrezzato con giochi per bambini e l'IS Einaudi-Casaregis-Galilei. La possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade adiacenti il caseggiato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è allo stato attuale occupato dalla ex compagna dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****, e da suo figlio **** Omissis ****, tutti residenti come risulta dalle visure anagrafiche effettuate presso il Comune di Genova (v. Allegato N. 5).		